



# Lokalplan 692

Blandet bolig- og erhvervsområde, Graaesvej

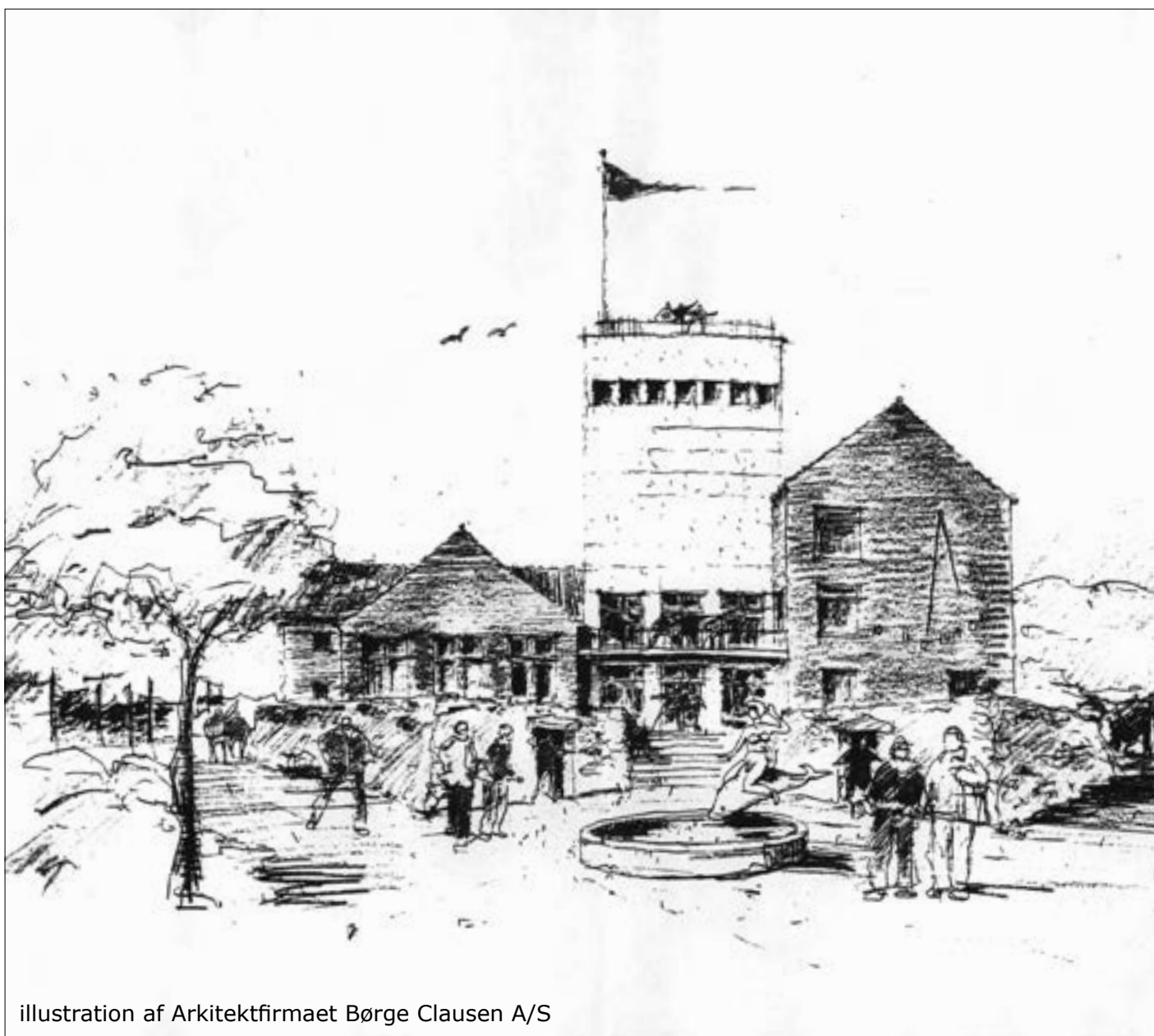
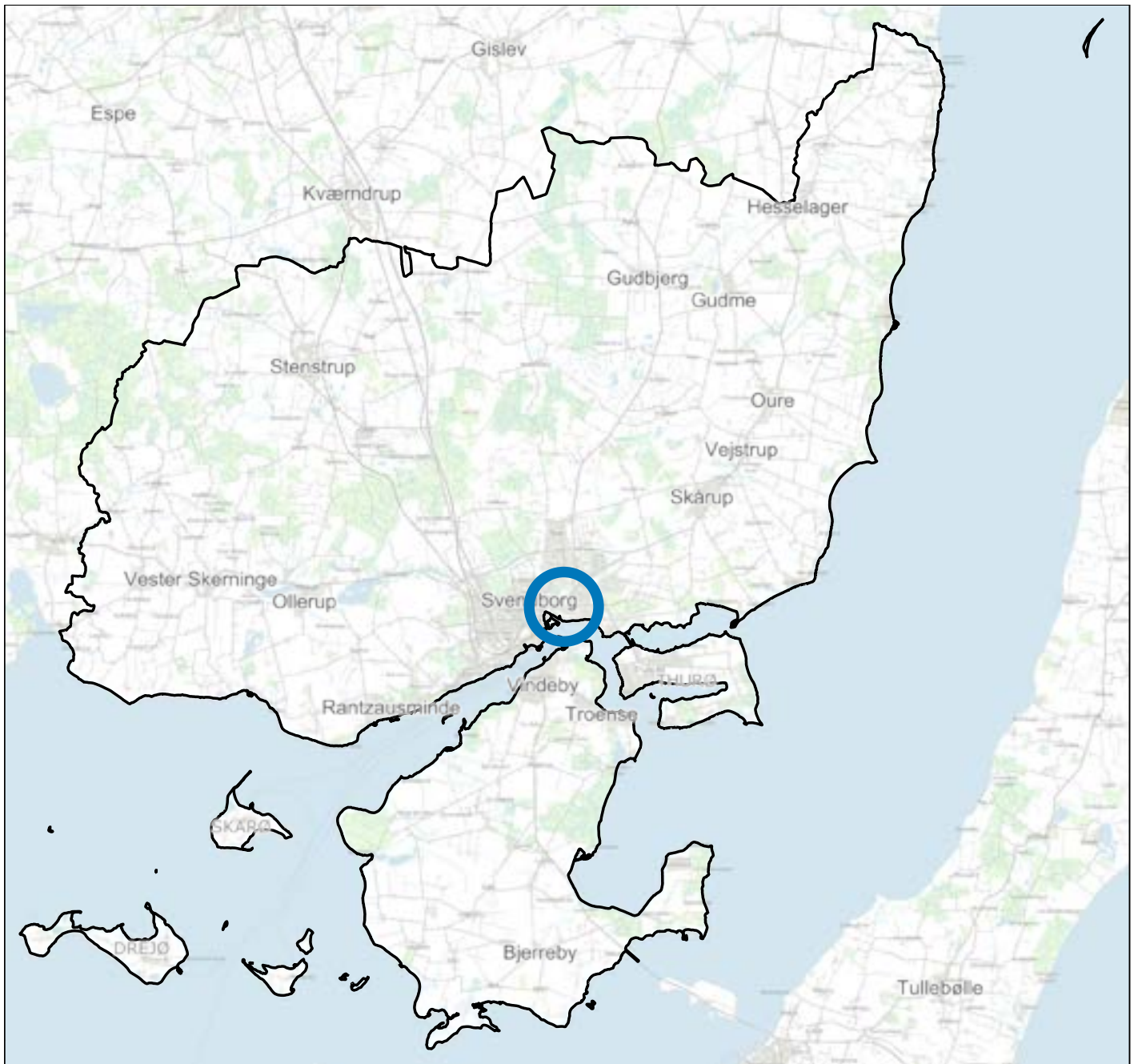


illustration af Arkitektfirmaet Børge Clausen A/S



Svendborg  
Kommune



## Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 19. januar til den 16. februar 2026

Tirsdag den 7. april 2026 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

# Indholdsfortegnelse

- 4 Hvad er en lokalplan?
- 5 Hvad er en kystprofil?

## Redegørelse

- 6 Baggrund og formål
- 8 Beskrivelse af lokalområdet
- 10 Lokalplanens indhold
- 16 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
- 21 Miljøvurdering

## Bestemmelser

- 22 § 1 Formål
- 22 § 2 Afgrænsning og zoneforhold
- 23 § 3 Anvendelse
- 23 § 4 Udstykning
- 24 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 25 § 6 Omfang og placering
- 26 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 31 § 8 Ubebyggede arealer
- 34 § 9 Forudsætning for ibrugtagning
- 34 § 10 Grundejerforening
- 34 § 11 Servitutter, lokalplaner og dispensationer
- 34 § 12 Retsvirkninger

## Bilag

- 35 1. Lokalplangrænse og matrikler
- 36 2. Delområder
- 37 3. Skovbyggelinje
- 38 4. Vej- og stiforhold
- 39 5. Bevaringsværdier
- 40 6. Arealer til ophold og affald
- 41 7. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark
- 42 8a. Skyggediagrammer
- 43 8b. Skyggediagrammer

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan udformes efter reglerne herom i Planlovens kapitel 5. En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovligt etablerede forhold kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

### Hvornår skal der laves lokalplan?

Før større bebyggelser eller væsentlige ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan, hvis der ikke allerede er en lokalplan, der regulerer området. Det er Kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt, der er tale om en væsentlig ændring, og der dermed er lokalplanpligt.

### Lokalplaners indhold

Lokalplanen består af en redegørelse og en række bestemmelser. Redegørelsen indeholder bl.a. en beskrivelse af planens forhold til andre planer og love. Redegørelsen indeholder også en uddybende beskrivelse af, hvad formålet og hensigten er med planens bestemmelser. Det er alene lokalplanens bestemmelser samt de kortbilag, der beskriver lokalplanens bestemmelser, der er bindende. Lokalplaners bestemmelser, dækker over emner som fx anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvordan færdslen indrettes i området og meget andet.

Gældende for lokalplaner er:

- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser, men ikke lempe dem.
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 4 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører (i særlige tilfælde kan høringen være 2 uger).
- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse.
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder midlertidige retsvirkninger for området. De fremgår af lokalplanforslaget (§ 12).
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag, redegørelse og bestemmelser, er det bestemmelserne, der gælder.

### Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan en dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper, som navnligt består af formål, anvendelse, og overordnet disponering af området.

### Anden lovgivning

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.

## Hvad er en kystprofil?

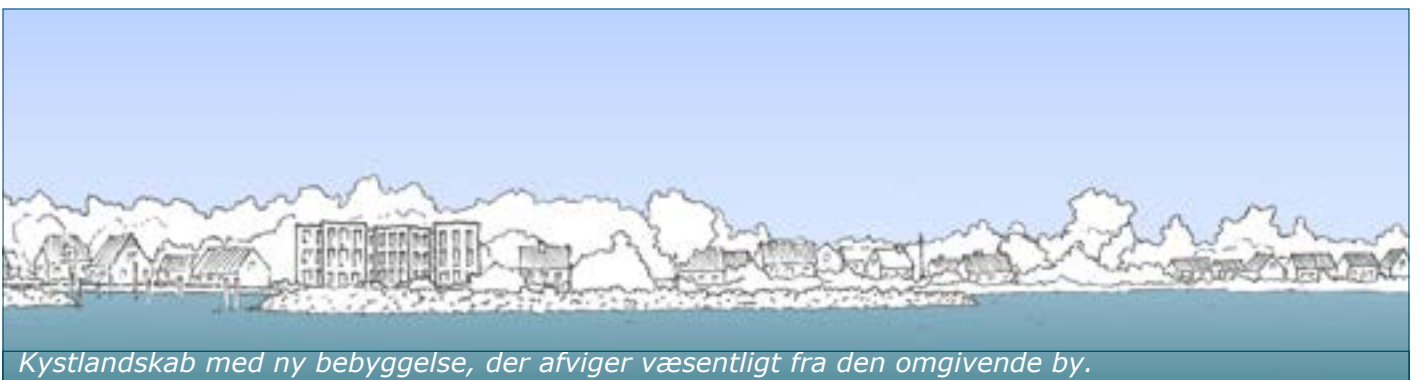
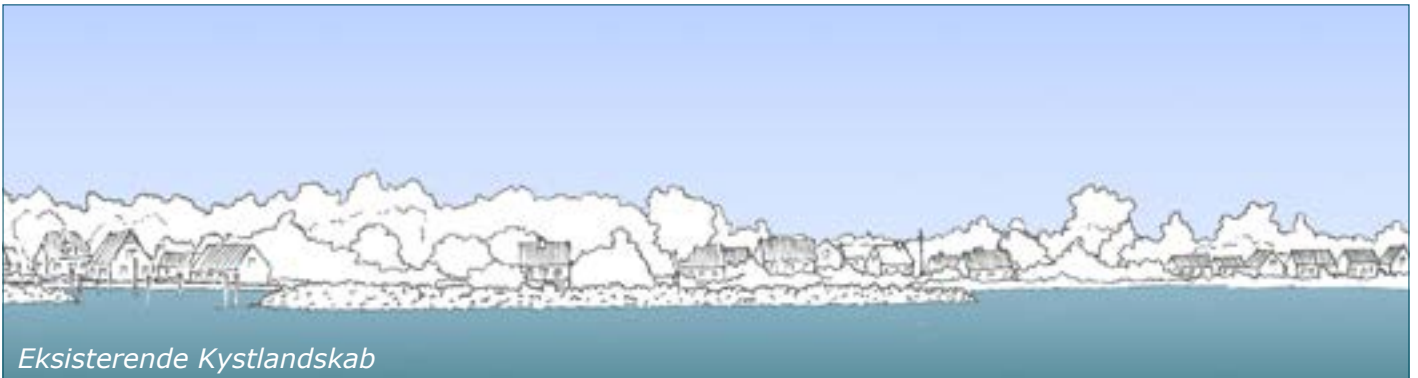
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilen.

Hvis det, planen giver mulighed for, kan ses i kystlandskabet, skal der i byzone redegøres for, hvordan det påvirker kysten. Hvis det afviger væsentligt fra den omgivende by, skal det begrundes, hvorfor det kan tillades. I det øvrige kystlandskab skal der oplyses om den visuelle påvirkning af kystlandskabet og det skal begrundes, hvis bebyggelse kan gives en højde, der er højere end 8,5 m.

Derudover skal der redegøres for andre natur- og friluftinteresser, som er relevante, fx offentlighedens adgang til kysten.

Formålet med redegørelsen for kystprofilen er at gøre det muligt for offentligheden at vurdere, hvordan kystlandskabet påvirkes af planlægningen. Derfor skal redegørelsen typisk ledsages af illustrationer/fotos og visualiseringer.

Nedenfor er vist 3 illustrationer som eksempler på kystprofilen i et kystlandskab. I det midterste eksempel, vil man skulle begrunde, hvorfor der kan etableres ny bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by.



# Redegørelse

## Baggrund og formål

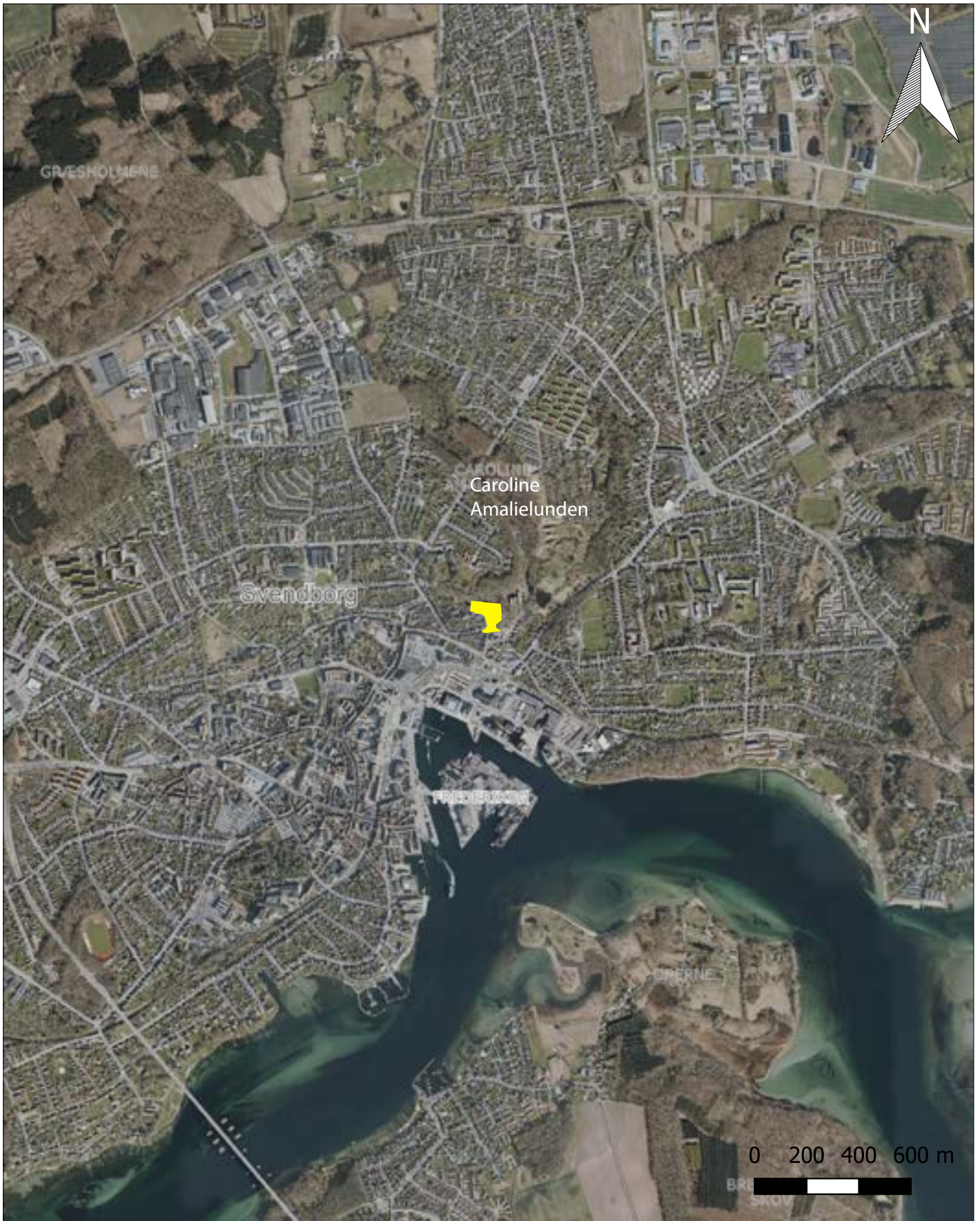
Efter mere end 65 år som maritim uddannelsesinstitution er bygningskomplekset på Graaesvej 27 nu funktionstømt. Derfor har kommunalbestyrelsen besluttet at give mulighed for, at bygningerne kan få en ny anvendelse i form af helårsboliger og erhverv.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af det tidligere SIMAC til et blandet byområde med etageboliger og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv. Der er desuden mulighed for offentlige institution i form af fx undervisning.

Lokalplanen har til hensigt at sikre, at en transformation sker med respekt for de eksisterende bygningers kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Derudover skal lokalplanen sikre, at der fastsættes rammer og krav til fælles fri- og opholdsarealer, så der opnås en øget beplantning og kvalitativt gode udearealer.



Skråfoto fra 2023. Lokalplanområdet er markeret med hvid prik-signatur. Kilde: Digitaliseringsstyrelsen.



## Beskrivelse af lokalområdet

Området, hvori lokalplanområdet ligger, er beliggende nord for Svendborgs tætte bykerne. Området har generelt en god udsigt over byen og havnen – herunder også fra selve lokalplanområdet. Områdets terræn er stejlt og skråner generelt mod havnen. Lokalplanområdet ligger i kote 10 til 24, hvor bebyggelsen er placeret omkring kote 22.

### Anvendelse

Området er præget af blandet anvendelse, herunder forskellige boligformer, som strækker sig fra villaer til kollegier. Lokalområdet rummer også uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, kolonihaveområder og skov.

Selve lokalplanområdet omfatter den tidligere navigationsskole, senere SIMAC (Svendborg International Maritime Academy), samt offentlig parkering mod nordvest og et grønt område med træbeplantning syd for Graaesvej. I 2023 flyttede SIMAC til havnen, og bygningerne på Graaesvej 27 står derfor uden anvendelse.

### Udstykning

Området har ikke særlige udstykningsforhold, dog kan de stejle terrænforhold spores i vejstrukturen og i de matrikulære forhold.

### Vej- og stiforhold

Lokalområdet er præget af snørklede vejforløb, overvejende parrallelt med havnen som skal betjene området i det stejle terræn. Der er stadig til Caroline Amalielund Skov samt stier i kolonihave-

veområdet Christianshøj. Nogle steder findes der stier på tværs af områdets stejle terræn, som udgør smutveje ned mod havnen for gående.

### Bebyggelsesstruktur

Områdets markante terrænfald mod havnen giver gode dagslysforhold og udsigt mod syd. Samtidig har terrænforholdene bidraget til, at dele af området fortsat rummer skovarealer og bynatur, som er synlige i gadebilledet og danner en grøn baggrund for bebyggelsen.

Området er overvejende bebygget med klassiske byvillaer og senere etageboliger, placeret langs vejforløb, der følger terrænet i snørklede forløb ned mod havnen. Mod nord i skovbrynet er områdets større bygninger – som søfartsskolen, navigationsskolen og Caroline Amalie Plejehjem – placeret.

Bebyggelsen i området fremstår relativt tæt med en bebyggelsesprocent, der varierer fra omkring 30 til over 100. Mange bygninger er opført med høje kælderetager som følge af terrænfaldet.

### Arkitektur

Lokalområdets arkitektoniske udtryk spænder over en bred vifte af stilarter fra slutningen af 1800-tallet til midten af 1900-tallet, med nogle nyere tilføjelser. Den tidligere Navigationsskole, opført i 1952 i en maritim funktionalisme, er stilmæssigt blandt de nyere bygninger i området. Saddeltage og facader i blank rødt eller hvidpudset murværk er dog et gennemgående motiv.



Skråfoto fra 1959 som viser den relativt nybyggede navigationsskole. Der blev tilføjet yderligere to bygningsslængere til komplekset i 1977 og 1995. Kilde: Det Kongelige Bibliotek - Danmark set fra luften

### Grønne og ubebyggede arealer

Området rummer både byskov og kolonihaveområdet Christianshøj, som giver området et grønt præg trods den relativt høje bebyggelsestæthed. Der findes en del gamle, store træer, som sammen med byskoven danner bymidtens grønne baggrund på bakkekammen. Private friarealer er – som følge af bebyggelsens tæthed og det stejle terræn – begrænsede.

I lokalplanområdet findes et grønt areal syd for

Graaesvej med en række ældre træer. Omkring bebyggelsen er de ubebyggede arealer i høj grad optaget af parkering, mens de egentlige opholdsarealer med beplantning er begrænsede.

### Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger inden for byens udpegede stationsnærhedszone, mindre end 1 km fra Svendborg Station. De nærmeste busstoppesteder findes på Lerchesvej, Tvedvej og Nyborgvej samt ved Svendborg Station på Toldbodvej.



*Udsigten fra trappen til den gamle hovedindgang og ud over byen. Foto 2025.*



*Bygningen der er tilføjet til komplekset i 1995 set fra parkeringsarealet. Foto 2025.*

## Lokalplanens indhold

### Afgrænsning (§ 2)

Lokalplanområdet er ca. 0,9 ha. Området afgrænses mod nord og vest af kolonihaveområdet Christianshøj og mod øst af Caroline Amalielund Skoven. Mod syd udgøres afgrænsningen delvist af Graaesvej; dog indgår et mindre offentligt grønt område syd for Graaesvej også i lokalplanområdet.

Lokalplanen opdeler området i tre delområder: A, B og C (se kortbilag 2), da der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser for de enkelte delområder.

### Anvendelse (§ 3)

Området har væsentligt forskellige anvendelser i de enkelte delområder og har derfor ikke én samlet overordnet anvendelse.

Delområde A udgør størstedelen af lokalplanområdet. Delområdet skal anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Den eksisterende bebyggelse kan dermed omdannes til helårsboliger samt ikke-generende kontor- og serviceerhverv. Der gives mulighed for, at op til 25 % af bebyggelsen kan omdannes til erhvervsformål. Af hensyn til at mindske gener mellem boliger og erhverv, må erhverv ikke placeres over boliger.

Delområde B omfatter områdets offentlige parkering og vejarealer, hvor den nuværende anvendelse til vej og offentlig parkering fastholdes.

Delområde C udgør et offentligt grønt areal i forlængelse af det samlede skov- og naturområde Ørkild og Caroline Amalielund. Området må alene anvendes til offentlige, rekreative formål, herunder fx stiftforbindelser.

### Udstykning (§ 4)

Området er allerede etableret og udstykket. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan foretages yderligere udstykning eller andre matrikulære ændringer. Dog kan eksisterende uudsået offentlig sti i den sydligste del af matr.nr. 286bd udskilles.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold (§ 5)

Hele lokalplanområdet vejbetjenes fra Graaesvej. Fra området er der direkte adgang til Caroline Amalielund Skovens stisystemer. Derudover er der stiftforbindelse til kolonihaveområdet mod nord. I delområde C findes en stiftforbindelse mellem Graaesvej og Caroline Amalievej syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen ændrer ikke på de nuværende stier, stiadgange og vejforløb, men sikrer deres opretholdelse. Der kan derudover etableres interne, rekreative stiftforløb i området.

Der er 48 parkeringspladser + 2 i garage på ejendommen i delområde A. Parkering, der er nødvendig for den nye anvendelse af delområde A, skal etableres inden for delområde A. Lokalplanen fastlægger parkeringskrav i overensstemmelse med kommuneplanens normer.

Delområde B udgøres af en del af Graaesvej og den offentlige parkering i den nordvestlige kant af lokalplanområdet. Den offentlige parkering betjener primært kolonihaveområdet Christianshøj og Søfartskolen.



Parkeringsareal indenfor delområde A. Foto 2025.

## Bebyggelsesstruktur (§ 6)

Lokalplanen giver som udgangspunkt ikke mulighed for opførelse af ny primær bebyggelse, men alene transformation af de eksisterende bygninger i delområde A. Det betyder, at områdets nuværende bygningshøjder og etageantal bevares. Som led i transformationen kan der dog etableres elevator-tårne og altaner.

I delområde A gives der desuden mulighed for opførelse af mindre, sekundære bygninger, der kan understøtte den nye anvendelse. Nye bygninger kan dog ikke placeres nærmere Caroline Amaliegade Skoven end den eksisterende bebyggelse.

Der kan ikke opføres bygninger i delområde B og C, da disse områder er udlagt til vej, parkering og offentligt grønt område.

## Arkitektur (§ 7)

Formålet med bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden er at sikre, at bygningernes bærende arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier fastholdes – herunder særlige detaljer som fx delfingreb på udvendige døre og vandrette bryn over murhuller.



Lokalplanen udpeger den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig og fastlægger krav om godkendelse af alle ændringer af bygningernes ydre. Derudover fastsættes bestemmelser for, hvordan transformation af bygningerne kan ske.

Bygningskomplekset har en stram facaderytme, som skal opretholdes – også ved ændringer og tilføjelser som fx altandøre og altaner. I dele af bygningskomplekset er der et hierarki i vinduesstørrelser mellem etagerne, som skal fastholdes for at bevare byggeriets arkitektoniske værdi. Facade- og tagmaterialer skal fastholdes som de er.

Bebyggelsen ligger højt i terrænet og har en markant placering i kystprofilen. Derfor fastlægger lokalplanen også bestemmelser, der dels begrænser refleksionspåvirkningen af kystlandskabet og dels begrænser bebyggelsens højder og bygningsvolumener til eksisterende, for at undgå ændringer i kystprofil og den visuelle påvirkning.



*Bevaringsværdige facader bl.a med hen syn til murhuller, sålbænke og 'bryn'.*

*Midterlængens eksisterende frontkvist på bebyggelsens bygning 4 kan tilbageføres til den oprindelig fabrikskvist eller ændres til nye enkeltstående kviste på tagfladen.*



### Grønne og ubebyggede arealer (§ 8)

Der stilles krav om etablering af udendørs opholdsarealer i delområde A til brug for beboere og brugere af den omdannede bygningsmasse – i overensstemmelse med kommuneplanens krav hertil. Placeringen af opholdsarealerne skal baseres på de optimale sol- og læforhold for at sikre gode mikroklimatiske forhold og høj opholdskvalitet. De øvrige ubebyggede arealer kan også anvendes til ophold, men da disse arealer er præget af skygge, er opholdsværdien her begrænset. Se evt. skyggediagrammer på bilag 8a & 8b.

Delområde C er et mindre, beplantet område på skræntterrænen syd for Graaesvej. Langs vejen findes dog en mere jævn del af arealet, hvor der i dag er etableret en bænke med udsigt over byen. Lokalplanen giver mulighed for, at dette område kan indrettes til yderligere ophold og anvendes som et offentligt grønt rum med nærrekreativ funktion.

Området indeholder i både delområde A og især i

delområde C en række større og ældre træer, som udgør en væsentlig rekreativ og æstetisk værdi. Lokalplanen sikrer bevarelse af disse træer (jf. bilag 5) og stiller samtidig krav om ny beplantning for at styrke området's grønne struktur.

Omdannelsen sker i delområde A, som allerede er udbygget. Lokalplanen muliggør derfor alene en ændret anvendelse, og de almindelige krav til området's biofaktor kan fraviges i henhold til kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanens generelle krav til biofaktor i centerområder er 0,5, mens den eksisterende biofaktor i delområde A er beregnet til 0,27. For at imødekomme kommuneplanens krav om træer på parkeringsarealer (1 træ pr. 5 p-pladser) og træer på friarealer (3 træer pr. 1.000 m<sup>2</sup> ubebyggede arealer), stiller lokalplanen krav om nyplantning som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen til ny anvendelse. Dette medfører, at området's biofaktor kan øges til 0,48.

Kravene til beplantning understøtter kommunens strategiske mål om mere bynatur og klimatilpasning i den eksisterende by. Nyplantning og permeable belægninger bidrager til lokal nedsivning af regnvand, reducerer overfladeafstrømning til kloak og øger fordampning. Samtidig forbedres biodiversiteten og det visuelle grønne præg i et tæt, eksisterende byområde.

Lokalplanen bidrager dermed til kommuneplanens mål om, at byomdannelser skal ske med øget grøn struktur, høj rekreativ kvalitet og en tydelig kobling mellem bebyggelse, bynatur og klimatilpasning.

### Betingelser (§ 9)

Lokalplanen stiller krav om etablering af beplantning og parkering som forudsætning for ibrugtagning af den eksisterende bebyggelse til ny anvendelse.



*Bevaringsværdigt birketræ i delområde A*



*Bevaringsværdig seljerøn i delområde A*

*Bevaringsværdige træer i delområde  
C set fra Caroline Amalie Vej*



*Træer markeret med grønne prikker er vurderet som bevaringsværdige og må ikke fældes/beskæres kraftigt uden særlig tilladelse fra Svnedborg Kommune.*



*Bevaringsværdige træer i delområde C set fra Graaesvej.*

*Træer markeret med grønne prikker er vurderet som bevaringsværdige og må ikke fældes/beskæres kraftigt uden særlig tilladelse fra Svendborg Kommune.*



*Træer i delområde C - bl.a. et egetræ plantet af Maria-Søstrenes Deltidsbørnehave.*

# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanens forhold til kommuneplanens retningslinjer er beskrevet under de enkelte overskrifter i det afsnit, hvor det er relevant.

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområderne 01.01.C4.058, der udlægger en del af området til blandet bolig og erhverv (lokalplanens delområde A), og 01.01.O2.289, der udlægger en del af området til offentlige formål (lokalplanens delområder B og C). Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

## Bynatur

Lokalplanområdet støder op til Caroline Amalielund Skoven, og der er direkte adgang til skovens stisystemer fra lokalplanområdet. Kommuneplanens krav om maksimalt 300 meter til bynatur fra byudviklingsområdet er dermed overholdt.

Kommuneplanens krav til øget kronedække ved nyplantning af træer på ubebyggede arealer (3 træer pr. 1.000 m<sup>2</sup> ubebyggede arealer) samt krav til træer på parkeringspladser (1 træ pr. 5 p-pladser) fastlægges i lokalplanens bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at biofaktoren øges for området, selvom området allerede er bebygget og anlagt.

## Boligrækkefølgeplan

Boligrækkefølgeplanen i kommuneplanen tilstræber at transformere og udnytte den eksisterende by, før der inddrages nye arealer til byudvikling. Den tidligere navigationsskole ligger på kanten af den tætte by og er allerede en del af byen. Den er udpeget som 1. prioritet i boligrækkefølgeplanen.

Omdannelsen skal bidrage til en sammenhængende bystruktur og understøtte en blandet byfunktion med både erhverv og et varieret boligudbud.

## Cittaslow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslow-bevægelse.

Svendborg Kommune har som Cittaslow-by forpligtet sig til at planlægge og udvikle med udsyn, kvalitet og omtanke – med fokus på de fremtidige brugeres livskvalitet. Kommunen skal anvende moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde – med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime miljø, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer. Hertil kommer et aktivt foreningsliv, en stærk højskole- og friskoletradition, mange kulturtilbud, levende havnemiljøer og smukke landskaber – alt sammen tæt på.

Transformationen af lokalplanrådets bebyggelse og friarealer skal derfor være med til at understøtte områdets lokale særpræg og historie, forankret i det maritime og de velbevarede historiske bygninger i Svendborgs kuperede kystlandskab.

Lokalplanen har til hensigt at understøtte stedets karakter med bestemmelser om bebyggelsens udtryk i overensstemmelse med de eksisterende bevaringsværdier.

## Bosætningsstrategi

Lokalplanområdet ligger i Svendborg by, og lokalplanen muliggør en omdannelse af den tidligere navigationsskole til boliger og erhverv.

Fortætning af byen gennem omdannelse er en del af Svendborgs bosætningsstrategi. Bygningskomplekset kan omdannes til etageboliger, og lokalplanen sikrer, at boligstørrelserne er varierede.

Strategien fastlægger desuden, at fortætning skal ske med respekt for de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og med høj kvalitet i nye boliger og disses friarealer.

## Kystprofil

Lokalplanområdet er fuldt udbygget, og lokalplanen tillader alene omdannelse af den eksisterende bygningsmasse. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan tilføjes altaner, altandøre og yderligere vinduesåbninger i bebyggelsens facader.

Bebyggelsen ligger højt i terrænet og har en fremtrædende placering i kystprofilen. Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser, der begrænser refleksion og visuel påvirkning af kystlandskabet.

Der gives ikke mulighed for at etablere ny bebyggelse, der vil være synlig i kystlandskabet, eller for at ændre højderne på den eksisterende bebyggelse. Dog giver lokalplanen mulighed for at opføre tre elevatortårne i en maksimal højde svarende til eksisterende taghøjde.

Som følge af lokalplanens bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse og forbud mod stærkt reflekterende materialer på tag og facader vurderes det, at lokalplanens muligheder ikke vil have en væsentlig påvirkning af kystlandskabets karakter.

### Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 518, Offentligt område ved SIMAC. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 692 aflyses Lokalplan 518 i sin helhed.

### Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder. Nærmeste produktionsvirksomhed er Chris Auto, Ørkildsgade 59, som ligger ca. 130 m syd for lokalplanområdet. Der er eksisterende boliger, som ligger nærmere virksomheden end de boliger, der gives mulighed for med lokalplanen.

De boliger, lokalplanen giver mulighed for, vil derfor ikke begrænse virksomhedens drift eller udviklingsmuligheder yderligere i forhold til de nuværende muligheder.

### Kulturarv

Sejladsskolen og fra Svendborg er lige så gammel som byen selv, og søfarten er en af byens kernefortællinger. I 1952 blev navigationsskolen på Graaesvej opført efter tegninger af Frits Jørgensens Tegnestue som afløser for den tidligere navigationsskole på Færgevej. Skolen er udbygget ad flere omgange (1977 og 1995) med respekt for det oprindelige bygningsværk, men er nu fraflyttet til fordel for nye bygninger på havnen.

Navigationsskolen på Graaesvej er en karakteristisk del af Svendborgs fortælling, der – trods den ophørte funktion – stadig er tydelig i bygningerne. Navigationsskolen står som et ikon for bydelen og er placeret centralt med udsigt til og fra havnen.

Bebyggelsens stilart er dansk funktionalisme (funkis) præget af et varmt udtryk, ofte i tegl og træ som slog igennem i Danmark i 1930'erne. Navigationsskolen har et unikt formsprog, idet man har indarbejdet æstetiske og funktionelle referencer til skibe og det maritime liv. Tårnet er udformet som et dækshus, der tårner sig op over byen, med vinduer, der omkranser øverste etage som var det en skibsbro, og gør billedet fuldendt.

På taget er der indrettet en skibsbro med omkransende skibsdæk (tagterrasse), som dog ikke er

synlig fra omgivelserne. I den oprindelige længe med undervisningslokaler er facaden udformet med klare referencer til skibets funktionelle udformning, idet vinduerne bliver større for hver etage opad – i lighed med udformningen af et skibsskrog.

I detaljeringen finder man en materialeholdning, der flere steder refererer til det maritime, med anvendelse af teaktræ, messing og hvidmalede flader. Oprindeligt stod fx vinduerne med hvid fast karm og oliebehandlede, gående rammer.

Indvendigt er bygningerne karakteristiske for et moderne undervisningsanlæg fra 1950'erne med lange gange, mange klasselokaler og specialrum til tidens nye teknologi – radar, radio, gyrokompass og maskinrum.

Tilføjelserne fra 1977 og 1995 har overordnet respekteret takten, skalaen og materialerne i byggeriet og er derfor relativt veltilpassede. Trods de senere tilbygninger fremstår kernen fra 1952 fortsat velbevaret og med høj arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

Hele bebyggelsen vurderes bevaringsværdig og udpeges som sådan i lokalplanen. Fortællingen er karakteristisk for Svendborg. Lokalplanen sikrer, at transformationen af skolen til nye anvendelser sker med respekt for arkitekturens maritime fortælling, så denne fortsat tydeligt kan aflæses i bebyggelsen.

### Dræn og vandløbsloven

Terrænregulering, der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven. Der må ikke etableres anlæg eller bebyggelse, der hindrer vandets naturlige afstrømning eller leder det til nabomatrikler.

### Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen fra Caroline Amalielund Skov, som lokalplanområdet støder op til. Der er dog allerede bebyggelse tæt på skoven, og der gives med lokalplanen ikke mulighed for ny bebyggelse, der ligger nærmere skoven end den eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelse forudsætter derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.

Skoven og arealer omfattet af skovbyggelinjen fremgår af bilag 3. Der er ingen fredede eller § 3-beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, eller kan udsætte bilag IV-arter for risiko for individdrab.

Planområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 242, Thurø Rev, som ligger ca. 6 km sydøst for lokalplanområdet. Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil påvirke Natura 2000-området.

Svendborg Kommune har den 21. marts 2025 foretaget en besigtigelse af bygningerne samt tilstødende græsplæne og parkeringsarealer og har ikke registreret forekomst af bilag IV-arter, især med fokus på flagermus. Kommunen vurderer, at lokalplanens muligheder ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rastesteder for flagermus, da der ikke er tegn på, at bygningerne er egnede til eller bruges af flagermus, samt at lokalplanen ikke vil udsætte flagermus for individdrab.

Der lægges desuden vægt på, at lokalområdet omkring lokalplanområdet rummer mange andre bebyggelser, herunder villaer, parcelhuse, kolonihaver og gamle skov med større træer, som kan anvendes som yngle- eller rasteområder. Hvis man mod forventning skulle støde på flagermus under transformationen af bebyggelsen, skal arbejdet indstilles, og Naturstyrelsens vildtkonsulent kontaktes, så udslusning kan foregå uden drab af individer. Svendborg Kommune vurderer derudover, at lokalplanen ikke giver mulighed for at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for andre bilag IV-arter, samt at lokalplanen ikke vil udsætte andre bilag IV-arter for individdrab.

## Grundvand

Lokalplanen vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteresserne. Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og delvist indenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), men ikke indenfor et indvindingsopland til vandværk og dermed heller ikke i BNBO.

Grundvandet i området strømmer mod syd til Svendborg Sund. Der er omkring 400 m til havnefronten, hvor også OSD afgrænses mod syd. Nærmeste vandværk er Grubbemølleværket, som ligger vest for lokalplanområdet. Der er mere end

650 m til vandværkets indvindingsopland. Nye vandværksboringer skal som udgangspunkt etableres udenfor byzonen, da vandet i byzonen ofte er forurenset. Det forventes derfor ikke, at der i fremtiden vil komme flere vandværksboringer i byen. Der er desuden ingen aktive private vandindvindinger i området. Svendborg by forsynes med vand af Svendborg Vand.

I forhold til grundvandsinteresserne ændrer lokalplanen ikke på aktiviteten/anvendelsen af området. Det vil stadig være indenfor kategorien: Beboelse, liberalt erhverv og lignende. Denne anvendelse vurderes generelt ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen og slet ikke i dette område.

Med nye restriktioner for privates anvendelse af pesticider fra 2015 vurderes der desuden ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandsbeskyttelse.

## Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 eller 2 efter jordforureningsloven inden for lokalplanområdet. Området er områdeklassificeret med analysekrav, jf. jordforureningsloven.

I områdeklassificerede områder skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder både entreprenører, der flytter mange tons jord, og private borgere, der graver jord op af haven – fx for at bygge en carport eller lægge fliser.

Ejeren eller brugeren skal, jf. jordforureningsloven, sikre sig, at de øverste 50 cm jord af ubebyggede arealer ikke er forurenede, eller at der er etableret varig belægning på arealet. Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke om jordforurening ved syn eller lugt, skal arbejdet standses, og Svendborg Kommune kontaktes.

## Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som bolig- og erhvervsområde, hvilket er en støjfølsom arealanvendelse. Området er ikke støjbelastet af hverken trafikstøj eller virksomhedsstøj ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen indeholder derfor ikke krav om støjdæmpende foranstaltninger. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens vejledninger for yderligere information.

## Spildevand og regnvand

Området er fælleskloakeret og omfattet af spildevandsplanen. Den maksimale befæstelsesgrad fastsættes til 35 % for at begrænse overfladeafstrømning til kloaker og undgå overbelastning af kloaksystemet. Befæstelsesgraden er et udtryk for hvor stor en procentdel af en matrikel, der må lede overfladevand til kloak.

Planlægningen giver mulighed for, at regnvand håndteres gennem nedsivning, permeable belægninger eller regnbede, hvor det er teknisk muligt.

## Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanområdet er ikke udpeget som fokusområde for havvandsstigninger eller oversvømmelsesrisiko i Kommuneplan 2025–2037. Planlægningen følger kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning ved at indarbejde principper for naturbaserede løsninger og hensyn til områdets naturlige strømningsveje.

## Vandforsyning og affald

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere m.m.

## Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S.

Det må forventes, at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked for så vidt angår leverandørvalg.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er tinglyst tilslutningspligt til fjernvarme, jf. gældende varmeplan.

## Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg,

der er omfattet af museumsloven. Det vides derfor ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der kan afklare, om der er jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet.

Bygherren bør derfor under alle omstændigheder kontakte Svendborg Museum i god tid forud for anlægsarbejde og i henhold til museumslovens § 25 anmode museet om at vurdere, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet vil inden for en frist på 4 uger levere en vurdering.

Bygherren afholder udgiften til arkivalisk kontrol, undersøgelser og eventuel udgravning, jf. museumslovens § 26, stk. 1 og 2.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, som berøres af arbejdet, skal arbejdet standses, og Svendborg Museum kontaktes, jf. museumslovens § 27, stk. 2.

## Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

For lokalplanområdet er der tinglyst flere servitutter, som fortsat opretholdes, idet lokalplanen ikke er i konflikt med deres indhold. Disse servitutter vurderes ikke at være til hinder for lokalplanens anvendelse eller byggemuligheder og respekteres derfor.

Servitutter er gennemgået i forbindelse med lokalplanlægningen og vurderes ikke at være i strid med planens formål eller bestemmelser.

## Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det, og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47, stk. 1.

Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47, stk. 1, bortfalder,

hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter, at lokalplanen er offentliggjort. Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation: Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af formålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

### Overtagelsespligt

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at bygge ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis en ansøgning om nedrivning afslås, kan ejeren i henhold til planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

Overtagelsespligten gælder dog kun, hvis der foreligger et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for sammenlignelige ejendomme med tilsvarende beliggenhed og anvendelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

### Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, selvom dispensationen strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år – eller 10 år for studieboliger.

En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet, der dispenseres til, reelt er midlertidigt, og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

En dispensation forudsætter forudgående orientering af naboer og andre berørte, jf. planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.



## Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven indebærer bl.a., at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er, for en række planer, pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer først skal foretages en screening for at finde ud af, om planen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til miljøvurderingslovens brede miljøbegreb.

### By- og kulturmiljø

By- og kulturmiljøet vurderes at blive bevaret. Bebyggelsen er et karakteristisk eksempel på funktionalismen med en stærk tilknytning til Svendborgs maritime historie. Transformationen af bygningsmassen forventes ikke at medføre væsentlig visuel påvirkning af omgivelserne. Facader, tagform og tårnstruktur bevares, og ændringer sker med respekt for de historiske referencer, så bygningens maritime identitet fortsat kan aflæses. Søfart og bygningens historie indgår som fundament for lokalplanens bevaringsprincipper.

### Landskab

Planlægningen vurderes heller ikke at medføre væsentlige landskabelige påvirkninger. Området ligger i et kuperet terræn med udsigt over havnen, og omdannelsen af eksisterende bebyggelse udnytter terrænfaldet til at fremhæve byens karakter uden at ændre de landskabelige træk. Planen respekterer eksisterende skovbyggelinjer og sikrer, at ny bebyggelse placeres med passende afstand til naboarealer. Grønne områder, herunder Caroline Amalielund Skov og Christianshøj Kolonihaveforening, bevares, og ny beplantning vil styrke sammenhængen mellem bynatur og rekreative områder.

### Natur og grønne områder

I forhold til natur vurderes lokalplanens gennemførelse ikke at påvirke internationale beskyttelsesområder, herunder Natura 2000, og der er ikke registreret bilag IV-arter eller §3-natur inden for området. Omdannelsen af eksisterende bebyggelse påvirker ikke karakteristiske naturtræk, og planlægningen sikrer bevarelse af de grønne strukturer mod syd og øst, samtidig med at der skabes muligheder for ny bynatur og opholdsarealer med høj biologisk værdi.

### Trafik

Trafikforholdene ændres ikke væsentligt. Adgangsforholdene til området forbliver uændrede. Parkearealer tilpasses fremtidig anvendelse, og der sikres cykelparkering i tilknytning til bygningen. Den nye anvendelse forventes ikke at generere en højere (daglig) trafikmængde.

### Befolkning

For befolkning og sundhed vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlige gener. Omdannelsen fra institution til bolig og erhverv ændrer aktivitetsmønstret til en mere jævn døgnrytme, hvilket kan øge trykningen i området. Der er ikke forventet øget støj, lys- eller skyggegener, og opholdsarealer til både private og fælles formål sikrer, at områdets rekreative kvaliteter fastholdes og styrkes.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

# Bestemmelser

*Noter og illustrationer er forklaringer til bestemmelserne, og er ikke en del af de bindende bestemmelser.*

## § 1 Formål

### § 1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- give mulighed for omdannelse af den eksisterende bebyggelse til helårsboliger og erhverv,
- regulere bebyggelsens omfang og udformning for at sikre en sammenhængende og arkitektonisk veltilpasset omdannelse af den eksisterende bygningsmasse
- sikre, at bebyggelsens arkitektoniske identitet bevares gennem krav til tag, facade og materialer
- sikre gode friarealer og bynatur ved at udlægge fælles opholdsarealer og stille krav til beplantning

*Note:*

*Formålsbestemmelsen er en del af, hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.*

## § 2 Afgrænsning og zoneforhold

### § 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 54ao, 7000fg, 7000co, del af 7000bm og del af 286bd Svendborg Markjorder samt alle matrikler, der efter 29.10.2025 udstykkes herfra inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

*Note 2.3:*

*Området inddeles i delområder fordi der gælder forskellige anvendelses og bebyggelsesregulerende bestemmelser for de forskellige delområder.*

### § 2.2

Området ligger i byzone.

### § 2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde A, B og C, som vist på bilag 2.

## § 3 Anvendelse

### § 3.1

Delområde A må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger samt erhverv i form af kontor- og serviceerhverv med mulighed for offentlige institutioner.

### § 3.2

Erhverv må ikke medføre gener i form af støj, lugt eller luftforurening.

### § 3.3

Erhverv må ikke placeres over beboelse.

### § 3.4

Delområde B må kun anvendes til vej og offentlig parkering inkl. ladestandere og beplantning.

### § 3.5

Delområde C må kun anvendes til offentligt grønt område med mulighed for ophold.

### Note § 3:

*Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.*

### Note 3.1

*"Offentlige formål" i planretlig praksis omfatter institutioner og servicefunktioner, der drives af eller for det offentlige. Her kan der placeres offentlige institutioner i form af uddannelsesinstitutioner og kursusvirksomhed*

*I forbindelse med en bolig kan der drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:*

- at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom, og der ikke er ansatte, der ikke bor på ejendommen.*
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres*
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik*
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.*
- Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.*
- Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.*

### Note 3.2

*Støj, lugt eller luftforurening defineres jf. gældende miljølovgivning.*

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Området må ikke udstykkes yderligere og der må ikke foretages ændringer i den matrikulære struktur. Dog kan der udstykkes arealer til fælles tekniske anlæg samt offentlig sti.

### § 4.2

Der må ikke sammatruleres med matrikler udenfor lokalplanområdet.

### Note

*Bestemmelser sikrer, at der ikke udstykkes yderligere eller sker sammenlægninger og arealoverførsler. Dog kan fx eksisterende uudsået offentlig sti i den sydligste del af matr.nr. 286bd udskilles.*

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### VEJE OG STIER

#### § 5.1

Vejadgang skal ske fra Graaesvej ad eksisterende adgange, som vist på bilag 4.

#### § 5.2

Eksisterende stier og stiadgange til og fra området som vist på bilag 4 må ikke nedlægges. Dog kan stiadgang fra parkeringsarealet til kolonihaverne flyttes.

#### § 5.3

Stier der giver adgang til bygninger skal udføres med elementer af beton, natursten, tegl eller keramiske materialer, der udlægges som fast belægning på terræn.

Rekreative stier i de ubebyggede arealer skal udføres i grus eller knust granit.

Hovedadgangens belægning og trappeanlæg skal fastholdes i eksisterende udformning. Anlægget er udpeget som bevaringsværdigt anlæg på bilag 5.

### PARKERING

#### § 5.4

I delområde A skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 plads for hver 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv og 1 plads pr. bolig, dog er kravet 0,7 plads pr. bolig for boliger under 85 m<sup>2</sup>.

Bilparkering på terræn skal placeres uden for de fælles opholdsarealer.

#### § 5.5

I delområde A skal der etableres cykelparkering med stativer svarende til 1 plads for hver 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal erhverv og 2 pladser for hver 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig. Heraf skal der være 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> bolig etageareal til specialcykler/ladcykler.

For minimum hver 10. p-plads skal der etableres én el-ladestander.

#### § 5.6

Hvis den offentlige parkeringsplads 1 i delområde B skal befæstes, skal det ske med græs- eller grusarming eller tilsvarende permeabel belægning.

Arealet til den offentlige parkeringsplads 1 i delområde B må ikke reduceres, men skal ved omlægning beplantes med ét træ pr. 5 parkeringspladser og for minimum hver 10. p-plads skal der etableres én el-ladestander.

#### Note 5.3

Til stier er der krav om tilgængelighed og der skal anvendes fast, jævn og permeabel belægning, som fx stabilgrus med finkornet top, stabiliseret grus eller knust granit. Undgå løst parkgrus, grov fraktion er eller løs struktur idet fx hjul synker ned, og fremkommeligheden bliver dårlig.

#### Note 5.4

Lokalplanområdet ligger i stationsnærhedszonen, hvor der gælder et lempet krav for bilparkering jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Bilparkering til delområde A skal etableres inden for delområde A og parkeringspladser i delområde B kan ikke medregnes i delområde As parkeringskrav.

#### Note 5.5

1 cykelstativ med 1 plads, svarer til 1 cykelparkeringsplads.

Bebyggelsen har allerede cykelkælder med adgang fra terræn, som sikrer at cykelparkeringen er overdækket og tilgængelig jf. kommuneplanens krav herom.

#### Note 5.6

Offentlige parkering i delområde B har samlet et areal på godt 660m<sup>2</sup> og er markeret på bilag 4.

## § 6 Omfang og placering

### § 6.1

Bebyggelsesprocenten for delområde A må maksimalt være 100.

Der må ikke opføres bygninger i delområde B og C.

### § 6.2

De bevaringsværdige bygninger angivet på bilag 5 skal fastholdes med eksisterende etageantal og højde.

### § 6.3

Erhverv må højst udgøre 25% af bebyggelsens samlede m<sup>2</sup> og må ikke placeres over boliger.

### § 6.4

Etageareal pr lejlighed må ikke overstige 160 m<sup>2</sup>, mindst 50 % af boligerne skal være under 85 m<sup>2</sup>.

### § 6.5

Hver bolig skal sikres vinduer mod to modstående verdenshjørner.

### § 6.6

Sekundære bygninger må kun opføres i 1 etage, skal placeres minimum 2,5 meter fra eksisterende facader og må ikke overstige 3,5 meter i højden.

### § 6.7

Skorstene, telemaster og antenner må maksimalt have en højde på 1,5 meter over tagryggen.

### § 6.8

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet jf kortbilag 6.

### § 6.9

Der må alene tilføjes trappe- og elevatortårne til den eksisterende bebyggelse. Trappe- og elevatortårne skal placeres i bebyggelsens gårdrum og må ikke overstige eksisterende tagryg.

### § 6.10

Der må ikke opsættes solpaneler i lokalplanområdet.

### § 6.11

Der må ikke placeres varmepumper/luftkøleanlæg og tilsvarende uden for bygningerne.

### § 6.12

Transformere, pumpestationer, ladestandere, kabel- og rørskabe og lign. tekniske anlæg er ikke omfattet af bestemmelserne om placering. Disse må ikke overstige en højde på 1,5 meter.

### Note 6.2

*Etageantallet på de enkelte bygninger fremgår af bilag 5.*

### Note 6.4

*I bygning 5 (fra 1995, længst mod vest) kan alle lejligheder være under 85 m<sup>2</sup>, mens lejlighederne i bygning 3 og 4 skal have varierede størrelser.*

### Note 6.5

*Boliger skal imødekomme opholdsrummenes komfort og kvalitet med tilstrækkelig dagslysforhold og mulighed for udluftning på tværs af boligen.*

### Note 6.7

*Sekundær bebyggelse omfatter bygninger og anlæg, der ikke anvendes til områdets primære formål som bolig eller erhverv, men som tjener tilknyttede funktioner hertil, herunder tekniske anlæg og mindre bygninger som fx affaldsskure og cykelskure.*

### Note 6.10

*Området mellem den eksisterende bebyggelse og skoven er omfattet af skovbyggelinje, der skal derfor ikke placeres ny bebyggelse nærmere skoven.*

*Sekundær bebyggelse inkluderer fx skure, en indhegning, en affaldsmolok mv. Placering af affaldshåndteringen skal imødekomme Vand og Affalds afhentning og sikre at affaldshåndteringen ikke påvirker kvaliteten og anvendeligheden af de fælles fri- og opholdsarealer.*

### Note 6.11

*Det betyder at varmepumper og luftkøleanlæg skal placeres inden i bygningerne, og ikke kan placeres på terræn eller på bygningsfacaderne. Området er forsynet af fjernvarme, og det bør derfor ikke være nødvendigt med varmepumper.*

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 7.1

De bevaringsværdige bygninger, vist på bilag 5, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### TAGE

### § 7.2

Hældningen på bevaringsværdige bygningers tage må ikke ændres. Men skal fastholdes som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40 og 50 grader med gavle uden valm.

Tage på sekundær bebyggelse skal udformes med symmetrisk saddeltag, og kan gives en lavere hældning end eksisterende, hvis de beplantes med græs og/eller urter.

### § 7.3

Tagbeklædning skal udføres med røde vingetegl lille dansk model uden overfladebehandling, undtaget er dog sekundær bebyggelse jf. § 7.2, som kan beplantes med græs og/eller urter, samt drivhuse og udestuer, som kan have tage i glas.

### § 7.4

Eksisterende kviste skal bevares med eksisterende dimensioner og udformning. Dog kan den eksisterende frontkvist på bebyggelsens midterste længe (bygning 4) ændres til nye enkeltstående kviste.

Nye kviste skal have saddeltag med ryg vinkelret på hovedtagets ryg og med en hældning på mellem 10 og 20°. Dog kan den eksisterende frontkvist på bebyggelsens midterste længe tilbageføres til bygningens oprindelig pultkvist/fabrikskvist.

Nye kviste skal proportioneres, så kvistens samlede bredde enten svarer til eller er mindre end bredden på vinduerne i de øvrige etager.

Nye kvistes vindue må ikke være bredere end facadevinduerne under.

Nye kvistes front skal enten placeres 3 tagsten inde på tagfladen eller de skal udføres som tagskægskviste.

Der må ikke placeres både kviste og tagvinduer på samme tagflade.

Nye kviste *eller* tagvinduer, der placeres på samme tagflade, skal have samme indbyrdes afstand og flugte lodret med vinduerne i facaden. Samlet må nye kviste *eller* tagvinduer højst udgøre en tredjedel af tagfladens længde.

### Note 7.1

*Bestemmelsen er en dispensationsbestemmelse, som betyder at alle ændringer på den nævnte bebyggelse forudsætter en dispensation, uanset de øvrige bestemmelser om ydre fremtræden. Er ændringen i overensstemmelse med de øvrige bestemmelser, kan der dog gives en godkendelse frem for en dispensation. Bestemmelsen sikrer, at bevaringsværdige bygninger fastholder bevaringsværdien, og at de behandles individuelt ud fra deres konkrete arkitektoniske udtryk. Bygningsnumre fremgår af bilag 5.*

### Note 7.2

*Bebyggelse som ikke indeholder erhverv eller boliger defineres som sekundær bebyggelse.*

### Note 7.3

*Bestemmelsen skal sikre, at der ikke sker en uhenigtsmæssig refleksions påvirkning af kystlandskabet ved at de højtliggende tagflader er matte. Undtagelsen for de sekundære bygninger vil ikke påvirke kystlandskabet, da lave bygninger i området ikke vil være synlige i kystprofilen.*

### Note 7.4

*Nye kviste skal tilpasses både taget og husets arkitektur og samtidig fremstå så spinkel og elegant som muligt.*

*For at opnå et let og spinkelt udtryk kan isoleringen placeres i kvistens tagkonstruktion og brystning. Isoleringen kan også lægges i flunkerne, så længe det sker inden for stolpernes bredde.*

*En tagskægskvist er en kvist, hvis front rejser sig direkte fra tagremmen, med et tagskæg der går op omkring kvisten.*



Flunkerne skal udføres uden glasfelter med en traditionel opbygning i mur eller beklædt med metal.

### § 7.5

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal.

### § 7.6

Tagflader må ikke hæves ved omlægning med mere end 5 cm og skal efterisoleres indad.

## FACADER

### § 7.7

Facaderne på de bevaringsværdige bygninger, skal fastholdes med eksisterende materialer og farver.

Bryn over og sålbænke under vinduer skal bevares.

Facader på sekundære bygninger skal udføres i træbeklædning i natur, hvid og/eller sort, og have samme farve dog undtaget drivhuse.

### § 7.8

Belysning på facaderne må alene opsættes i tilknytning til indgangsdøre. Lyskilden skal være nedadvendt og afskærmet.

Facaderne må ikke belyses.

## VINDUER OG DØRE

### § 7.9

Vinduer og døre skal udføres med karm og ramme i træ eller metal og ruder i plant, gennemsigtigt og ufarvet glas.

Karm og ramme skal udføres hvidmalet og/eller i lakeret/olieret træ. Drypnæser kan udføres i metal, der er malet i samme farve som rammen. Altandøre skal udføres med dørplade under brystningsniveauet.

Dørhåndtag der er udformet som delfiner skal bevares § 7.1

Der må ikke anvendes spejlglas og ruder må ikke blændes eller tilklæbes/overmales.

### § 7.10

Vinduer skal udføres med karm og ramme der tilsammen ikke overstiger en bredde på 10 cm.

### § 7.11

Vinduer og døre skal have en lodret opdeling i 1, 2 eller 3 felter med sidehængte rammer.

Vinduer skal desuden øverst have en vandret op-

### Note 7.7

*Bestemmelsen sikrer at facaderne på de bevaringsværdige bygninger fastholdes med den materialitet og farve de har, og at sekundære bygninger har et samlet udtryk, der passer ind uden at dominere.*

### Note 7.8

*Bestemmelsen skal begrænse lysforurening ved kun at tillade det nødvendige orienteringslys ved indgange. Den udelukker belysning af hele facader, så bygningskomplekset ikke fremhæves unødigt i omgivelserne og dermed heller ikke får øget synlighed i kystprofilen.*

### Note 7.9

*Forbud mod farvet glas og spejlglas, skal minimere risikoen for refleksionsgener i kystlandskabet.*

*Oprindeligt havde navigationskolen vinduer, hvor karmene var hvide og rammerne stod i mørkt træ. Det spejlede interiør og detaljering på tidens skibe, hvor hvidmalede dele og lakeret træ ledsagede hinanden som et helt typisk materialemotiv. Ved udskiftning af vinduerne, kan dette med fordel genskabes, for at trække bygningernes maritime historie tydeligere frem.*

*Små detaljer, som fx dørhåndtag der er udformet som delfiner, vidner om bebyggelsens maritime tilknytning og har stor kulturhistorisk værdi, og skal derfor i videst mulige omfang bevares.*



### Note 7.10

*Bygningernes oprindelige arkitektoniske fremtræden understøttes af et slankt vinduesprofil, som derfor skal fastholdes ved udskiftning af vinduer.*

deling med en gennemgående vinduesramme, så det øverste felt udformes som et smalt, vandret parti, der enten udføres som fast parti eller som et tophængt parti.

Rammer og karme skal udføres i samme materiale og farvesætning på hele bygningen.

### § 7.12

Vindueshullernes bredde må ikke ændres. Vindueshullerne kan dog forlænges nedad for at give plads til en altandør, hvor der etableres altaner. Forlængelsen må alene ske for at gøre plads til 1 dør, og må ikke overstige 1 m i bredden.

Murhuller skal have samme dimensioner og udformning på hver etage i samme facade.

### § 7.13

Bygning 2 (tårnet), kan kun tilføjes vinduer på 2. og 3. etage mod syd, hvor der i dag ikke er vinduer. De skal etableres med samme dimensioner og takt som på 1. sal.

Bygning 3, kan tilføjes vinduer i gavlen mod syd, som følger samme takt og dimensioner som de eksisterende vinduer på hver etage. Vinduerne skal udformes med samme bryn og sålbænke som de eksisterende vinduer har. Dog kan deres brystning tilpasses en altandør.

Bygningsnumre fremgår af bilag 5.

## ALTANER

### § 7.14

Altaner skal placeres ud for facadens eksisterende vinduespartier. Altanerne skal placeres med ens afstand på hele facaden og placeringen skal være ens på alle etager på samme facade.

Altaner skal have samme dimensioner og udformning på alle etager i samme facade.

Altaner må ikke være sammenhængende på tværs af boligskelet og må maksimalt have en dybde på 1,2 meter. Dog kan altaner på bygning 2 mod syd være sammenhængende for flere boliger.

### § 7.15

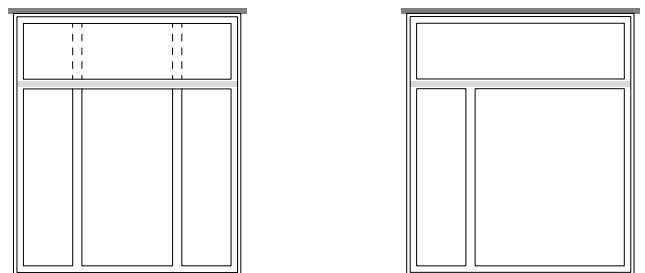
Altaner skal udføres som åbne, ophængte altaner og må ikke have understøtninger. Eventuelle træk-bånd fra altan til facaden må ikke overstige værnets højde ved fæstning på facaden. Facaden må

### Note 7.11

*Vinduer kan lodret opdeles i en, to eller tre ruder som de oprindelige vinduer. En vandret post under topvinduer bør være femtrædende og understøtte bebyggelsens vandrette linjer.*

*En tredeling ses især i tilsvarende boligarkitektur og er typisk opbygget med et fast midterfelt og et eller to oplukkelige sidefelter. Gavlene mod havnen har oprindeligt haft 3-delt vinduesopdeling. Det er hensigten at tilpasse nye vinduer til denne stil.*

*Her eksempler på mulig opdeling:*



### Note 7.14

*Altandøre kan sættes i glaspartier i eksisterende murhuller og brystningen kan fjernes i dørpladens bredde.*

*Alle bygningerne i det samlede kompleks er udført med en relativt stramt opbygget facadekomposition, bestemmelsen skal derfor sikre, at der ikke kan tilføjes et meget varieret eller visuelt rodet altanmotiv, som påvirker det arkitektoniske udtryk negativt.*

*Placering af altaner med ens afstand betyder, at der fx kan placeres altaner ved hvert andet vinduesparti, men ikke skiftevis ved hvert andet og hvert tredje vinduesparti.*

ikke tilføjes udvendige konstruktive elementer ud over de førnævnte trækbånd.

Altaners bund skal fremstå som en ugenomsigtig plade, hvis overflader er lyse. Bundfarven skal indeholde mindst 70% hvid.

Altaners værn skal udføres med lodrette slanke balustre i metal i hvid. Håndlister skal udføres i træ eller metal.

## SOKLER

### § 7.16

Soklernes femtræden må ikke ændres.

### Note 7.15

Hele kompleksets rene arkitektoniske kompositioner og minimale detaljering forudsætter at også altaner gives et rent og minimalt udtryk, for at facadernes arkitektur ikke påvirkes negativt. Krav til altanernes udformning er baseret på udformningen af den eksisterende altan på tårnet.

Konstruktive elementer er fx søjler som I, H eller U jern opsat lodret på facaden hvorpå altanen og trækbåndet fastspændes.

Reference med eksempel på åbne, ophængte altaner med lys bund udført af Raundahl og Moesby:



Eksempel på altaners placering i en regelmæssig orden og tilpasset facadens eksisterende vindueshuller, der er forlænget nedad i dørbredde:



## SKILTE

### § 7.17

Skiltning og reklamering for virksomheder, ydelser og produkter må ikke finde sted på bygninger. Dog må der i tilknytning til indgangsdøre til erhverv opsættes skilt med firmanavn.

Skiltet skal placeres på eller parallelt med adgangs-døren og må ikke overstige overkanten af døren.

### § 7.18

Skilte må ikke have en bredde på mere end 0,75 meter.

### § 7.19

Skilte må ikke lyse, men der kan opsættes belysning der belyser skiltet.

### § 7.20

Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke overstige et omfang på 0,2 m<sup>2</sup>.

## TEKNISKE ANLÆG

### § 7.21

Ledninger og rørføringer må ikke føres synligt på tag og facader.

### § 7.22

Paraboler og antenner må kun placeres på bygningers tage. Højden må ikke overstige 1,5 m over tagryggen jf. § 6.4.

### § 7.23

Tekniske anlæg som ventilationssystemer mv. skal inkorporeres i bebyggelsen og må ikke placeres på facader eller tagflader.

### § 7.24

Elevatortårn skal opføres i metalrammer og glas med transparente sider.

Metal skal have samme farve som vinduer, for at passe til den eksisterende bebyggelse.

Tag skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på minimum 20 grader

## AFFALD

### § 7.25

Affaldsskure skal udformes med tag og lukkede facader på mindst 3 sider. Dog kan maksimalt den øverste tredjedel af facaden konstrueres åben af hensyn til udluftning.

### Note 7.17

*Orienteringsskilte har til hensigt at vise vej, med fx husnumre/lejlighedsnumre.*

## § 8 Ubebyggede arealer

### FRI- OG OPHOLDSAREALER

#### § 8.1

Der udlægges fælles opholdsareal for delområde A inden for det omtrentlige område, som er angivet på bilag 6. Opholdsarealet skal modsvare et areal der mindst svarer til 10% af etagearealet.

#### § 8.2

Øvrige friarealer kan indrettes til ophold og leg i til-læg til de primære opholdsarealer.

### TERRÆNREGULERING

#### § 8.3

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 30 cm, undtaget er dog terrænregulering til etablering af områder til vandhåndtering.

Terrænregulering må ikke udføres på en måde, der hindrer områdets naturlige afstrømningsveje for overfladevand.

### BEPLANTNING

#### § 8.4

Minimum 20 m<sup>2</sup> af de ubebyggede arealer i delområde A skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af stauder. Der skal plantes minimum 7 planter pr m<sup>2</sup>. Der må ikke plantes arter der opfører sig invasivt, disse fremgår af bilag 7.

#### § 8.5

Der skal i delområde A plantes og opretholdes mindst 22 træer på ubebyggede arealer, herunder 1 for hver 5 p-pladser på parkeringsarealer.

Der skal i delområde B plantes 1 træ for hver 5 p-pladser på parkeringsarealer.

Træerne skal bestå af mindst 3 forskellige løvfældende arter der opnår naturlig højde på minimum 6 m som fx røn, birk eller avnbøg.

Hvert træ skal gives et plantehul/plantebed på mindst 2,5 m<sup>2</sup>, hvor de øverste 50 cm skal være muld. Plantebedet skal beplantes med stauder eller buske og må ikke befæstes. Der må ikke plantes arter der opfører sig invasivt, disse fremgår af bilag 7.

Hvis træer plantes i et område der er befæstet rundt om plantebedet, skal plantehullet etableres med en rodkasse/rodzone under belægningen i et omfang af mindst 5 m i diameter omkring træet, så træets rødder kan udvikle sig.

#### Note 8.2

*Opholdsarealer skal anlægges til ophold, med den bedste opholdskvalitet i forhold til sol- og vindforhold. Øvrige arealer kan også udnyttes, men ikke medregnes i kravene, da opholdskvaliteten her er begrænset. Se skyggediagrammer på bilag 8a og b.*

#### Note 8.3

*Området er fuldt udbygget, og der bør alene være behov for terrænregulering i forbindelse med belægnings eller sekundære nye bebyggelser, der kan tilføjes.*

#### Note 8.4

*Variationen med mindst 3 forskellige arter medfører en større robusthed i beplantningen. Hvis der opstår forhold som påvirker 1 art negativt, mistes hele beplantningen ikke. Beplantningen kan fx anlægges i regnbede. Staudeplantninger der placeres nord og øst for bebyggelsen bør etableres med skyggetålende stauder.*

*Bestemmelsen skal sikre en højere æstetisk kvalitet af områdets beplantede arealer og er med til at sikre, at der opretholdes en biofaktor på 0,48 i området, jf. kommuneplanens rammebestemmelser.*

#### Note 8.5

*Bestemmelsen skal sikre, at området samlet set opnår en grøn karakter svarende til en biofaktor jf. kommuneplanens krav.*

*Der er ikke fastsat en specifik biofaktorværdi i bestemmelserne, men kravene om nyplantning af træer på parkeringsarealer og friarealer samt anvendelse af permeable belægnings imødekommer kommuneplanens krav til områdets grønne struktur og biodiversitet.*

*Variationen i beplantningen med mindst tre forskellige arter medfører en større robusthed, idet risikoen for, at sygdom eller skadedyr påvirker hele beplantningen, mindskes væsentligt. Bestemmelsen er med til at sikre, at områdets løvdække øget og træbeplantning på parkeringsarealer overholdes.*

*Der kan fx anvendes hjemmehørende og robuste arter som røn, tjørn, birk, avnbøg, seljepil eller frugttræer, som understøtter både biodiversitet, æstetik og lokal klimatilpasning.*

*Træers rodzone stikker ca. 1 meter ned og fylder minimum 20m<sup>3</sup> for at træet kan trives.*

### **§ 8.6**

Træer som er markeret på bilag 5, skal bevares. Det betyder, at træerne skal erstattes når de forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring og/eller fældning må alene ske efter ansøgning om dispensation til Svendborg Kommune.

Dispensation til fældning kan alene ske med baggrund i dokumenteret dårlig sundhedstilstand for det enkelte træ. Hvis der meddeles dispensation til fældning, skal der plantes nye træer som erstatning for hvert træ som fældes. Erstatningstræer skal ved plantning have en stammeomkreds på min 16 cm målt 1 meter over terræn.

### **§ 8.7**

Delområde C skal bevares som et beplantet areal, hvor beplantningen består af en variation af buske og træer. Området kan tilføjes beplantning med stauder. De plane arealer langs Graaesvej kan indrettes til ophold. Inventar må ikke overstige 2 m i højden.

### HEGN

#### **§ 8.8**

Hegn skal være løvfældende hæk med en maksimal højde på 1,5 meter. Der må ikke etableres hæk på eller langs de bevaringsværdige anlæg (naturstensmurene) som er vist på bilag 5.

### OPLAG

#### **§ 8.9**

Der må ikke være oplag inden for lokalplanområdet.

### AFFALD

#### **§ 8.10**

Affaldsspande og affaldscontainere må ikke placeres på de ubebyggede arealer, dog kan der etableres affaldsmolokker.

### SKILTNING OG REKLAMERING

#### **§ 8.11**

Der må opsættes maksimalt en almindelige flagstang på terræn.

#### **§ 8.12**

Der må kun opsættes et fritstående skilt i forbindelse med parkeringsarealet i delområde A, som indeholder information om de virksomheder der aktuelt drives i området. Skiltet må kun indeholde

#### *Note 8.9*

*Oplag er oplagring af ting eller materialer der ikke er i brug og ikke som led i daglig drift. Hensigten er at undgå miljøgener og sikre at udendørsarealer primært bruges til beplantning, parkering, adgang og ophold samt at begrænse visuel rod i bolignære områder. Parkering/placering af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer er oplag. Affald skal håndteres i afskærmede og tydeligt afgrænsede affaldsarealer, der er indrettet til formålet og placeret, så de kan tilgås uden gene for omgivelserne.*

#### *Note 8.10*

*Affaldshåndtering skal placeres i eksisterende bygninger eller i affaldsskure jf. § 7.25. Affaldsmolokker skal stå frit for at kunne betjenes af renovationen.*

#### *Note 8.11*

*Flagstænger forstås som en traditionel, fritstående, hvidmalet flagstang i træ med knop og lineføring og skal være i form af almindelige flagstænger og ikke holdere til beachflag mv. Der er en eksisterende flagstang på bebyggelsen som kan bruges til flagning på flagdage mv. og suppleres med én på terræn, så der fx er én fælles til boliger og én fælles til erhverv.*

#### *Note 8.12*

*Bestemmelsen skal sikre at der kan skiltes for de erhverv der drives i området, men at skiltningen ikke er dominerende i forhold til den primære anvendelse til boliger. Forbuddet mod lysende skilte forhindrer etablering af digitale/elektroniske skilte, lyskasser mv. og sammen med krav om nedadvendt afskærmet lyskilde minimeres lysforureningen.*

*Bestemmelser om skiltning gælder ikke trafikskilte.*

virksomhedsnavne og evt. logo.

Skiltet må ikke overstige 1,5 m i højden, 0,75 m i bredden og 0,3 m i dybden. Skiltet må ikke lyse, men kan belyses med en afskærmet lyskilde umiddelbart over eller under skiltet. Oversigtsforhold på veje må ikke hindres af skiltet.

Der må ikke skiltes og reklameres på ubebyggede arealer.

Der må ikke skiltes i delområde B og C.

## BELYSNING

### § 8.13

Lyskilder på parkeringsarealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 4 m over færdigetableret terræn.

Belysning på friarealer i øvrigt skal udformes som pullerter med lyskilder placeres højst 1,2 meter over færdigetableret terræn.

## REGNVAND OG BEFÆSTELSE

### § 8.14

For den enkelte ejendom må befæstelsesgraden ikke overstige 35 % af grundens areal.

### § 8.15

Ubebyggede arealer skal anlægges med græs, beplantning eller andre permeable belægninger for at fremme nedsivning og begrænse overfladeafstrømning.

### § 8.16

Regnvandvandsbassin må kun udføres med let skrånende brinker med en maksimal hældning på 1:4.

## TEKNISKE ANLÆG

### § 8.17

Der må ikke opstilles vindmøller, solenergianlæg eller antenne/parabolanlæg på ubebyggede arealer.

### Note 8.13

*Bestemmelsen om udendørs belysning skal sikre mod uhensigtsmæssig lysforurening.*

### Note 8.14

*Befæstelsesgraden for delområde A er jf. spildevandsplanen 35%. Hvis denne overskrides, skal overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller håndteres på egen grund.*

*Regnvand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt ved nedsivning, forsinkelse eller fordampning.*

*Overskrides området's maksimale befæstelsesgrad, jf. spildevandsplanen, skal et forsinkelsesbassin (eller tilsvarende anlæg) på egen grund dimensioneres for 45 mm nedbør og det aktuelle antal m<sup>2</sup>, som den tilladte befæstelsesgrad overskrides med. (Overskrides befæstelsesgraden f.eks. med 200 m<sup>2</sup>, skal der på den private grund etableres et bassin med volumen 200 m<sup>2</sup> x 0,045 m = 9 m<sup>3</sup>).*

### Note 8.15

*Der kan anvendes løsninger som f.eks. regnbede, permeable belægninger, grønne tage, lavninger eller faskiner, hvor jordbundsforholdene tillader det*

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning

### § 9.1

Bebyggelse i må ikke tages i brug til ny anvendelse, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §§ 5.4-5.5.

### § 9.2

Bebyggelse i de respektive delområder må ikke tages i brug til ny anvendelse, før det relevante delområdes ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1 og §§ 8.4-8.5.

## § 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

## § 11 Servitutter, lokalplaner og dispensationer

### § 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 692 ophæves Lokalplan 518, offentligt område ved SIMAC, i sin helhed.

### Note § 11

*Dette afsnit indeholder bestemmelser om ophævelse af lokalplaner og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, som er indeholdt i lokalplanen.*

## § 12 Retsvirkninger

### § 12.1

#### Lokalplanens retsvirkninger

Når Svendborg Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

### § 12.2

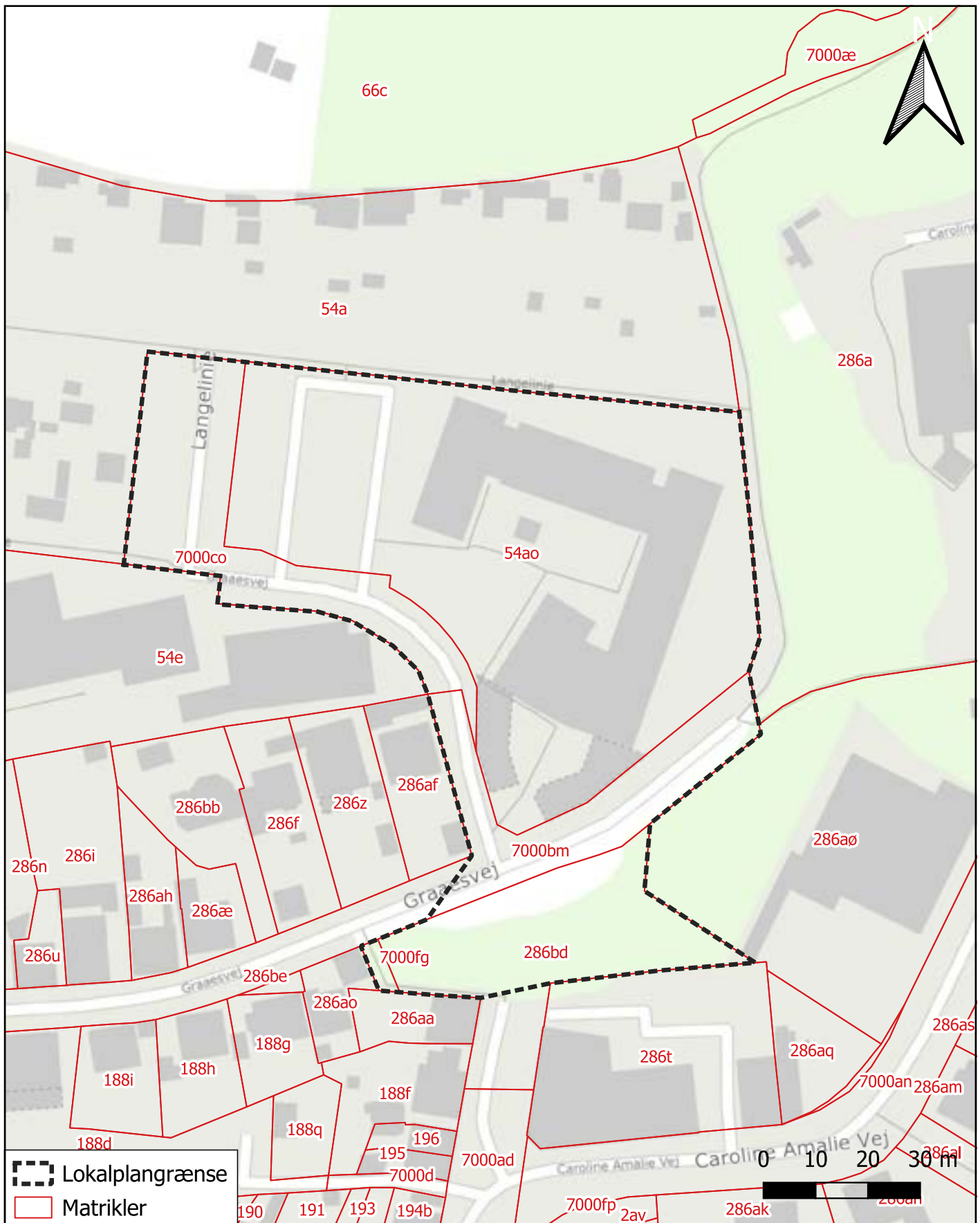
#### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

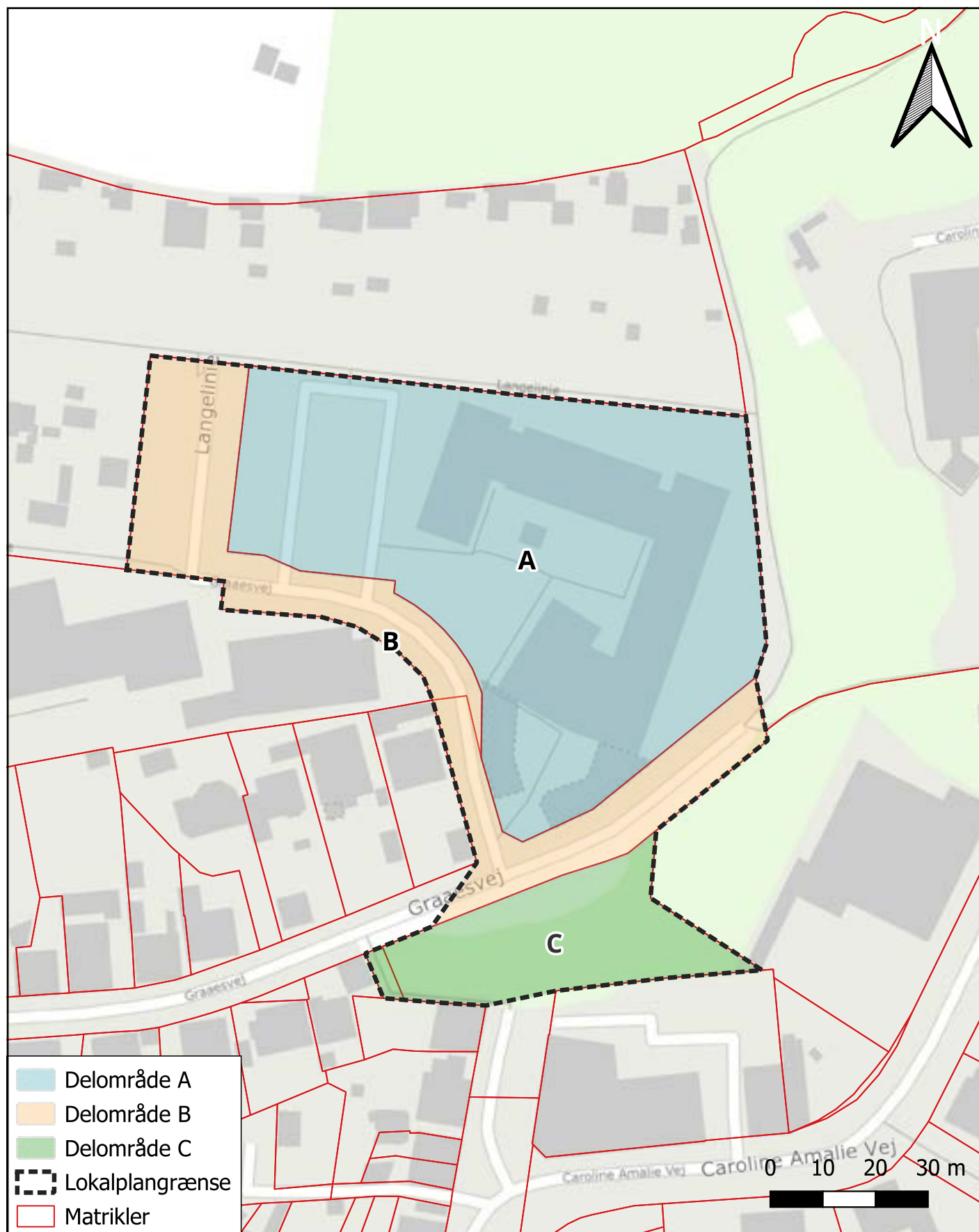
# Bilag

## 1. Lokalplangrænse og matrikler

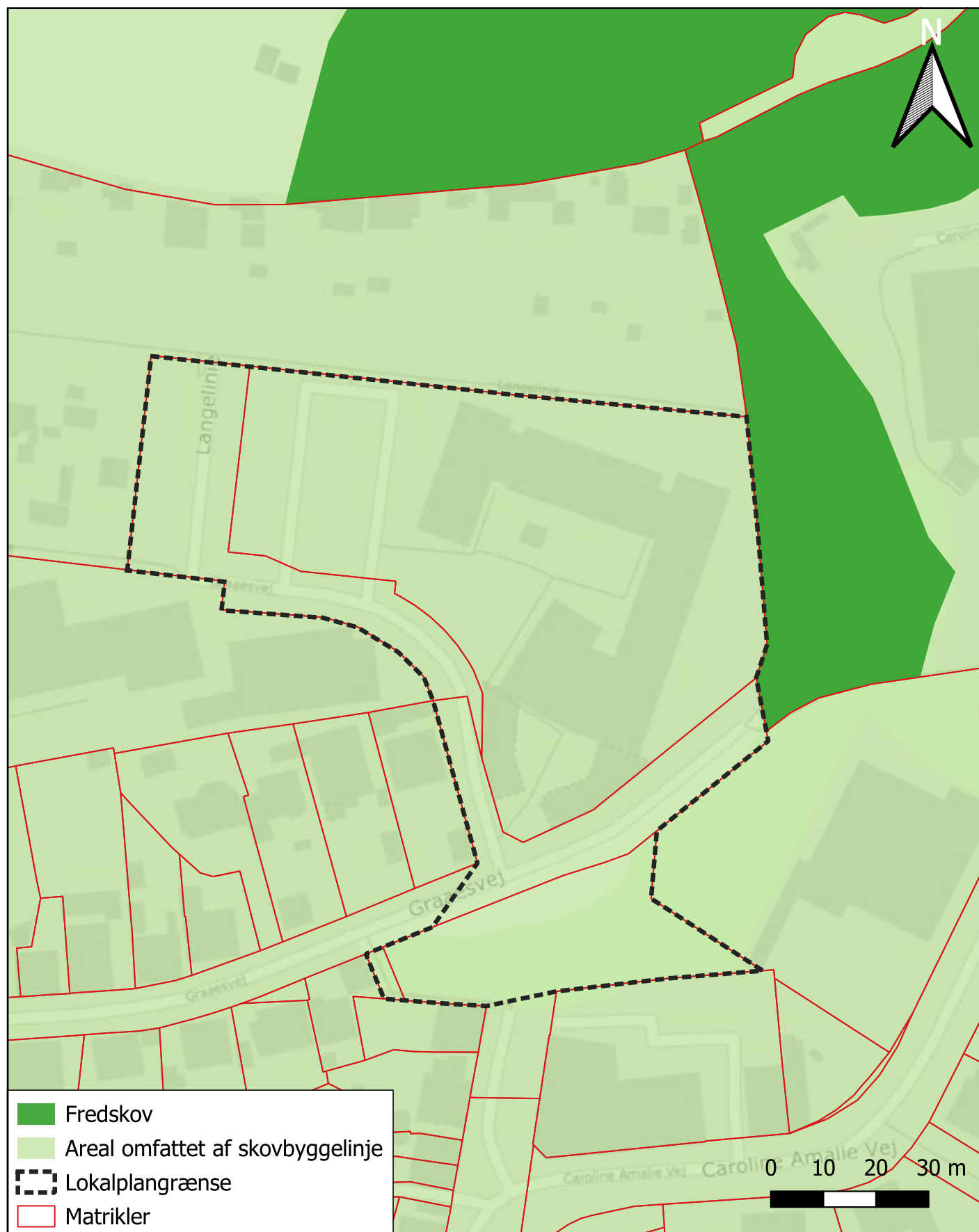
Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv.  
kan ses på digitalt kort på [plandata.dk](http://plandata.dk)



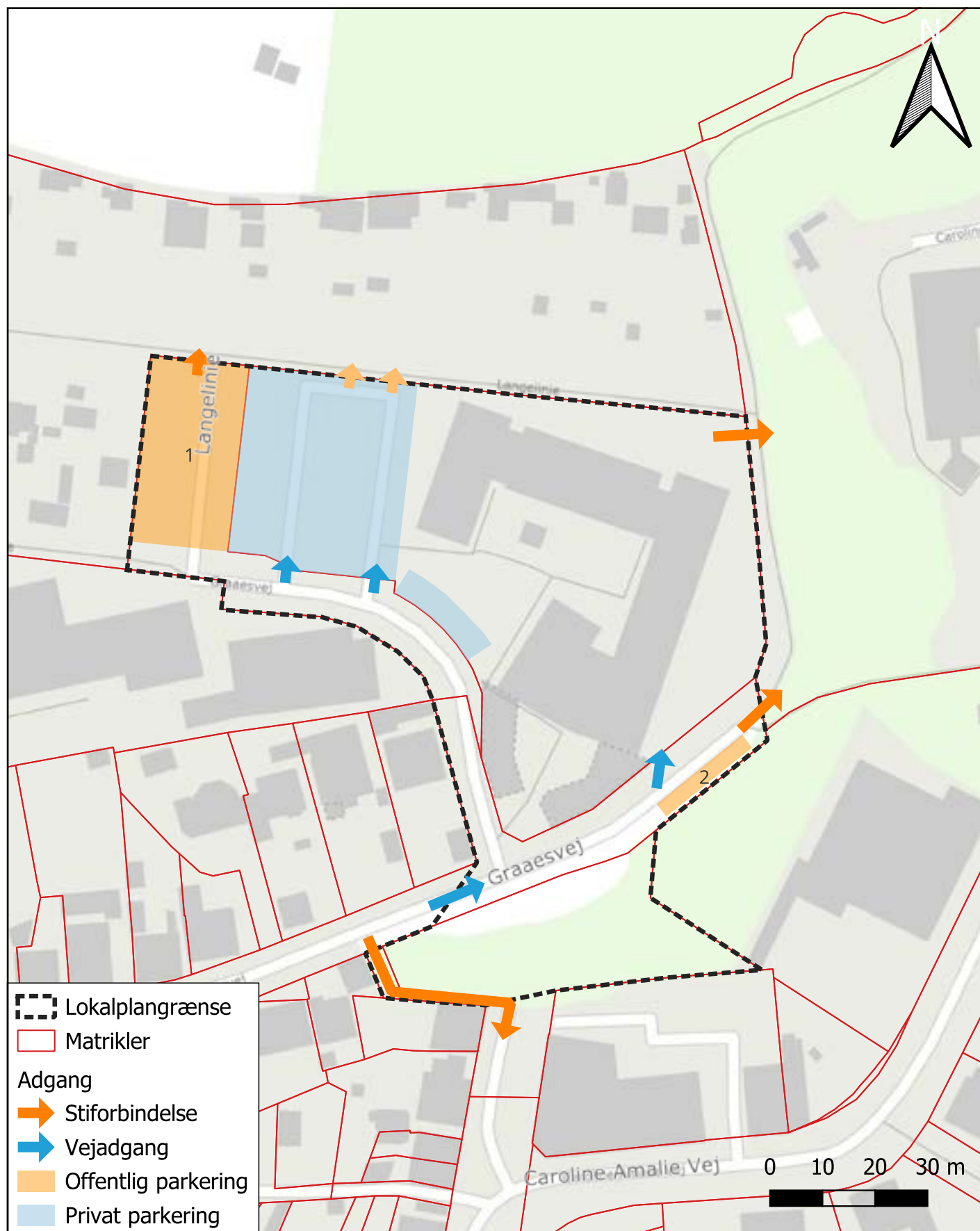
## 2. Delområder



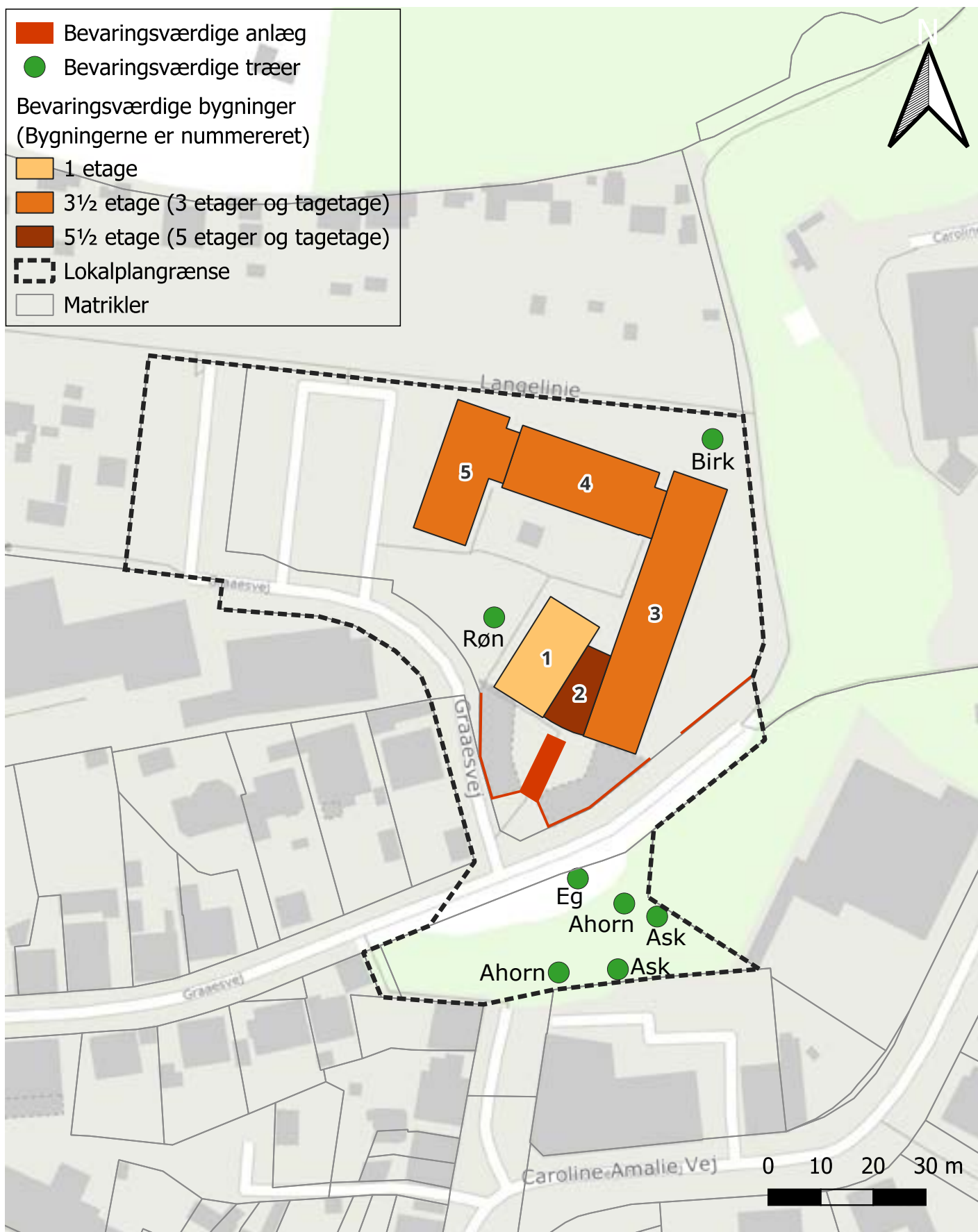
### 3. Skovbyggelinje



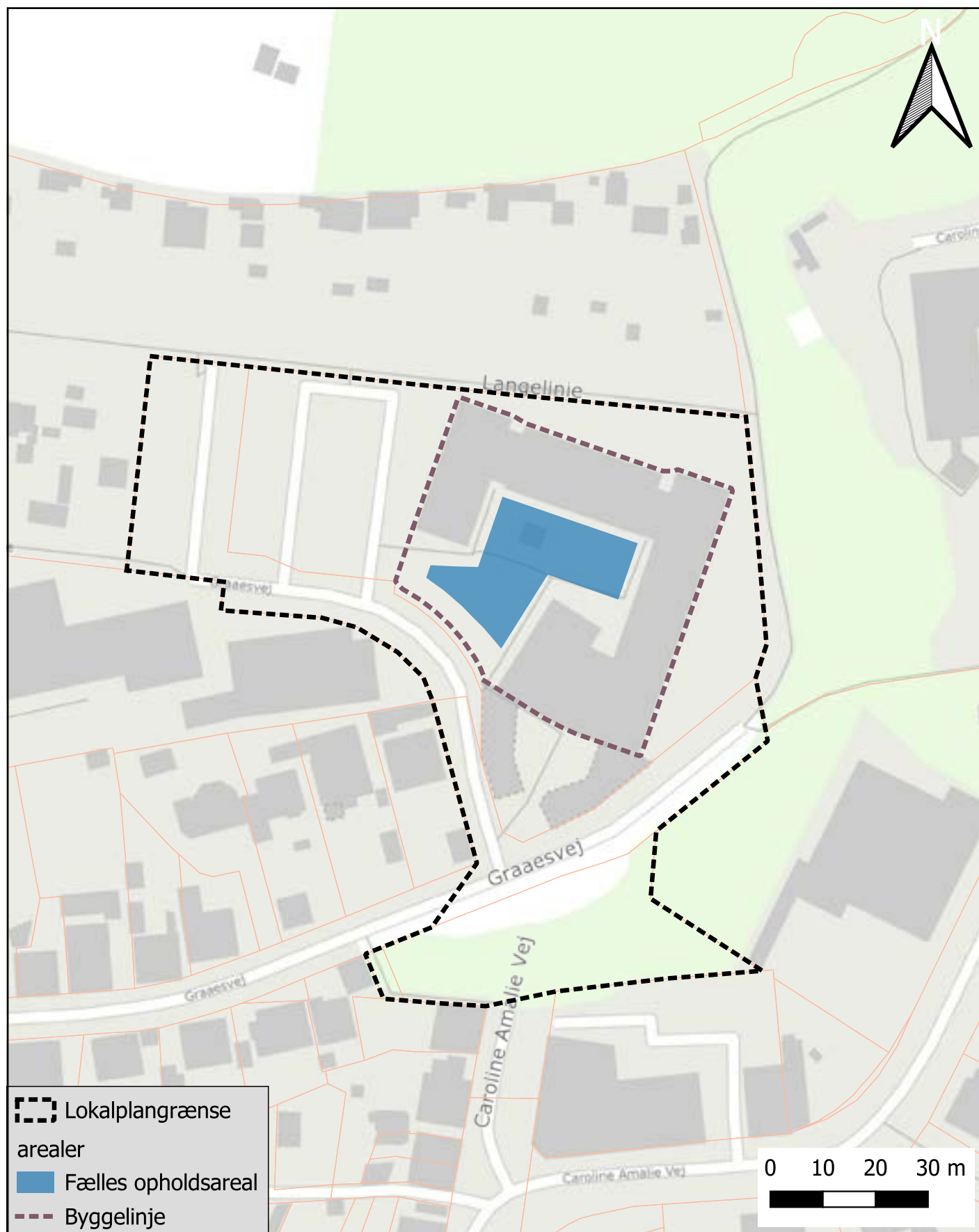
## 4. Vej- og stiforhold



## 5. Bevaringsværdier



## 6. Arealer til ophold og affald



## 7. Plantearter, der opfører sig invasivt i Danmark

En invasiv art, er en ikke-hjemmehørende art, der har negativ effekt på hjemmehørende arter og de påvirkede økosystemer. Invasive arter er i stand til formere sig og opretholde væksten i det givne område. I nogle tilfælde har de invasive arter en eksplosiv vækst, der helt eller delvist fortrænger de hjemmehørende arter i området. Invasive arter kan have negativ indvirkning på samfundskøkonomien og menneskers sundhed. Nedenfor er oplistet de landlevende plantearter, der betragtes som invasive i Danmark.

Nogle af arterne er omfattet af BEK nr 1285 af 12/11/2018, som er den nationale implementering af en EU forordning om invasive arter. Disse arter er omfattet af særregler og forbud, disse arter er på listen markeret med rødt.

**Armensk brombær** (*Rubus armeniacus*)

**Bjerg-fyr** (*Pinus mugo*)

**Canadisk gyldenris** (*Solidago canadensis*)

**Engelsk vadegræs** (*Spartina anglica*)

**Glansbladet hæg** (*Prunus serotina*)

**Gul kæmpekalla** (*Lysichiton americanus*)

**Have-guldnælde** (*Lamium galeobdolon* ssp. *argentatum*)

**Hybrid-pileurt** (*Reynoutria x bohemica*)

**Hæk-berberis** (*Berberis thunbergii*)

**Hårfrugtet bjørneklo** (*Heracleum persicum*)

**Italiensk rajgræs** (*Lolium multiflorum*)

**Japansk pileurt** (*Reynoutria japonica*)

**Japansk hestehov** (*Petasites japonicus*)

**Kejsertræ** (*Paulownia tomentosa*)

**Klit-fyr** (*Pinus contorta*)

**Krybende kornel** (*Cornus sericea*)

**Kæmpe-balsamin** (*Impatiens glandulifera*)

**Kæmpebjørneklo** (*Heracleum mantegazzianum*)

**Kæmpe-pileurt** (*Reynoutria sachalinensis*)

**Mangebladet lupin** (*Lupinus polyphyllus*)

**Muslingeblomst** (*Pistia stratiotes*)

**New zealandsk korsarve** (*Crassula helmsii*)

**Orange-balsamin** (*Impatiens capensis*)

**Robinie** (*Robinia pseudoacacia*)

**Rynket Rose** (*Rosa rugosa*)

**Rød hestehov** (*Petasites hybridus*)

**Sildig gyldenris** (*Solidago gigantea*)

**Sitka-gran** (*Picea sitchensis*)

**Småblomstret balsamin** (*Impatiens parviflora*)

**Smalbladet plydsmos** (*Orthodontium lineare*)

**Stjerne-bredribbe** (*Campylopus introflexus*)

**Syren pileurt** (*Koenigia polystachya*)

**Træmorder** (*Celastrus orbiculatus*)

## 8a. Skyggediagrammer

21. marts kl. 9



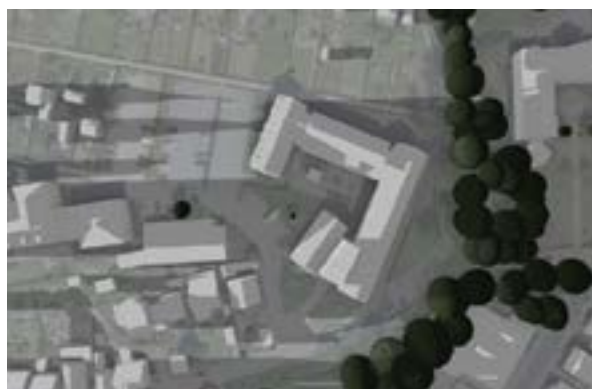
21. marts kl. 15



21. marts kl. 12



21. marts kl. 18



21. juni kl. 9



21. juni kl. 15



21. juni kl. 12



21. juni kl. 18



## 8b. Skyggediagrammer

21. september kl. 9



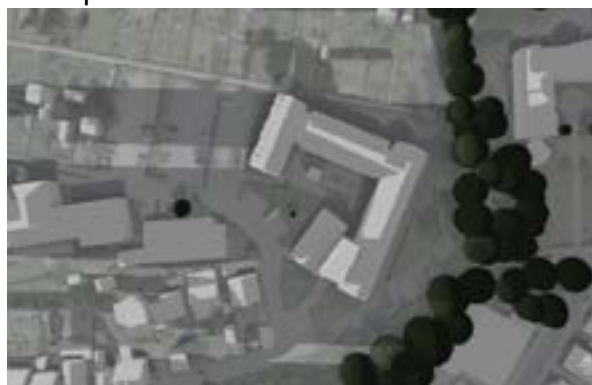
21. september kl. 15



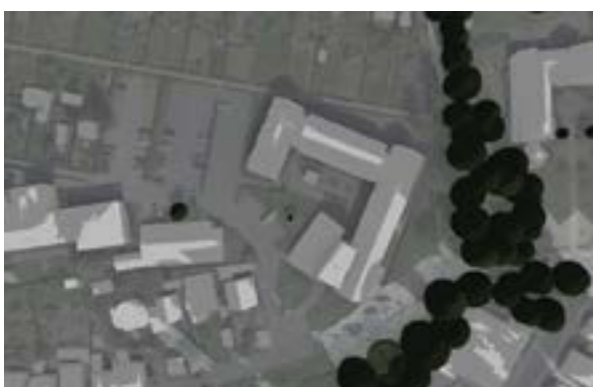
21. september kl. 12



21. september kl. 18



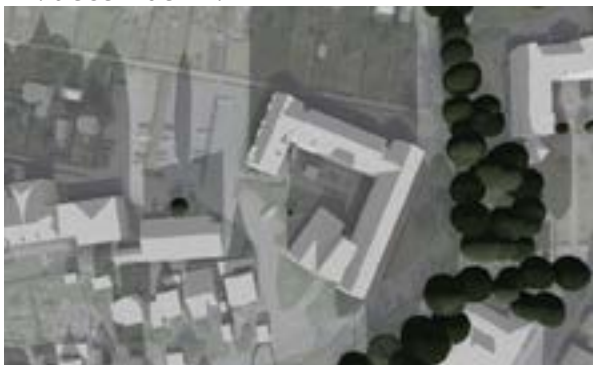
21. december kl. 9



21. december kl. 15



21. december kl. 12



21. december kl. 18





Svendborg  
Kommune

Plan  
Frederiksø 4a  
5700 Svendborg

[Plan@svendborg.dk](mailto:Plan@svendborg.dk)

Miljø og Teknik kontakten:  
tlf. 62 23 33 33